



**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

NUMERO 2 MARZO/APRILE 2025

24ORE
PROFESSIONALE

IL GEOMETRA VERONESE

Il "Geometra Veronese" è una pubblicazione di informazione e di aggiornamento realizzata dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona in collaborazione con 24 ORE Professionale.

**Newsletter realizzata da
24 Ore Professionale
in collaborazione con**
Collegio Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Verona

Proprietario ed Editore della newsletter:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale
e amministrazione:**
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione:
24 Ore Professionale

Coordinamento editoriale
Paola Furno

© 2025 Il Sole 24 ORE S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con qualsiasi
strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati
con scrupolosa attenzione, non possono com-
portare specifiche responsabilità per involontari
errori e inesattezze.

IL GEOMETRA VERONESE

PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

REDAZIONE - AMMINISTRAZIONE
37129 Verona - Vicolo Orologio, 3
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@collegio.geometri.vr.it
collegio.verona@geopec.it

DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. Geom. Romano Turri

EDITORE
Società Cooperativa Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

CHIUSA IN REDAZIONE:
18 APRILE 2025

IL GEOMETRA VERONESE

SCUOLA E ORIENTAMENTO

Continua la crescita di iscrizioni agli istituti C.A.T. Veronesi.
Studenti e studentesse aspirano a diventare geometri 4

DAL COLLEGIO

Il Geom. Franco Vicentini conclude la sua carriera lavorativa 6

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Sportelli edilizia senza bussola, il rimedio dello standard unico 9

Il Salva casa entra nei moduli:
cambiano Cila, Scia e permesso di costruire 11

Lavori sblocca sanatorie, più spazi ai professionisti 14

Regione Veneto: indicazioni tecniche ed operative
in materia sismica a seguito del Salva Casa 16

Ricostruzione post-calamità: cosa cambia per gli edifici privati
con la nuova legge quadro 20

CONTRATTAZIONE

Edilizia Veneto: accordo sull'EVR anno 2024
per le imprese artigiane e PMI 22

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Superbonus eventi sismici:
i Commercialisti chiariscono i dubbi 24

L'invio tardivo all'Enea non mette a rischio l'ecobonus 28

CATASTO

Mappe catastali, regole per l'estrazione telematica gratuita 30

Ampliamenti e divisioni delle unità obbligano alla variazione catastale 32

Catasto, la revisione d'ufficio della rendita va motivata nei dettagli 34

STIME E PERIZIE

Come stimare un terreno su cui insiste un edificio 36

SICUREZZA NEL CANTIERE

Sicurezza in cantiere, dall'Ispettorato i chiarimenti sulle sanzioni per violazioni plurime	40
Da Uni e Ais il rating per misurare l'approccio sostenibile dei cantieri	42

AMBIENTE ED ENERGIA

Terremoti, le frontiere sono la sensoristica e i satelliti	44
Post-calamità, approvata la Legge quadro per la ricostruzione	47

IMPIANTI

Il fotovoltaico italiano esplora la via dell'efficienza e della flessibilità	51
--	----

PROFESSIONE

I Ctu precipitano a quota 54mila. In arrivo la revisione delle tariffe	53
Tariffe Ctu, oltre ai tetti vanno riviste le norme	56
Geometri, vecchiaia anticipata per le iscritte negli anni '80	58

CONTINUA LA CRESCITA DI ISCRIZIONI AGLI ISTITUTI C.A.T. VERONESI. STUDENTI E STUDENTESSE ASPIRANO A DIVENTARE GEOMETRI

di Romano Turri



IN BREVE

Un trend costante negli ultimi 5 anni: la formazione tecnica si consolida come scelta strategica per il futuro dei giovani e del settore edilizio. 273 i nuovi iscritti

Gli istituti per geometri veronesi confermano la loro attrattività e la crescita del numero di iscritti al prossimo anno scolastico. È ufficiale e consolidata, quindi, la rotta intrapresa in ambito formativo: **sempre più studenti e studentesse veronesi scelgono gli istituti tecnici** e, nello specifico, gli istituti Co-

struzioni, Ambiente e Territorio veronesi. Una tendenza che prosegue e conferma il **bilancio positivo dei C.A.T. veronesi** che, anche quest'anno, hanno visto crescere il numero di iscritti. Il dato è in costante aumento, se si considera che nell'anno scolastico 2021/22 erano stati 188 gli iscritti alla classe prima negli

istituti tecnici per geometri scaligeri. Per l'**anno scolastico 2025/2026**, nei quattro istituti C.A.T. di città e provincia (**Cangrande della Scala, Dal Cero** di San Bonifacio, **Calabrese - Levi** di San Pietro in Cariano e **Silva - Ricci** di Legnago) sono state complessivamente **273** le **richieste** di preiscrizione.

Con una ulteriore interessante novità: la formazione C.A.T. si è evoluta diventando molto **attrattiva per le ragazze**, che rappresentano **ormai il 50%** del totale di chi si iscrive.

La scelta premia, in generale, la formazione tecnica che, secondo i dati del Ministero dell'Istruzione e del Merito, vede il **Veneto in testa**: con **39,81%** (+4% rispetto l'anno scolastico precedente), è la regione italiana con il maggior numero di iscritti agli Istituti Tecnici. "Accogliamo con grande soddisfazione la costante crescita degli iscritti agli istituti tecnici ad indirizzo CAT – sottolinea il presidente del Collegio Geometri di Verona **Romano Turri** –. Un dato ancora più significativo se consideriamo il contesto di generale calo demografico, che incide sull'andamento delle iscrizioni nelle scuole superiori del territorio veronese.

Anche solo confermare i numeri dell'anno scorso sarebbe stato un successo, ma addirittura incrementarli è un dato in vera controtendenza. Questo trend positivo conferma il rinnovato interesse dei ragazzi verso la professione del geometra, una figura sempre più centrale nel settore delle costruzioni e della gestione del territorio. La scelta di un percorso formativo che coniuga solide competenze tecniche, innovazione tecnologica e applicazione pratica rappresenta un'opportunità concreta per un futuro professionale qualificato e altamente richiesto dal mercato del lavoro".

Il risultato non è casuale, ma frutto di un **modello di orientamento che dimostra la pro-**

pria efficacia di anno in anno e che vede professionisti iscritti al Collegio di Verona direttamente coinvolti nei percorsi di orientamento.

Un percorso che ha portato a incontrare un **migliaio di studenti** delle secondarie di primo grado e di famiglie e che ha dato risultati molto soddisfacenti. Il Collegio Geometri, infatti, ha organizzato e realizzato, con i ragazzi delle medie, oltre **40 laboratori BAM**, attraverso i quali si propone agli studenti di progettare la propria aula in 3D.

Nello specifico, al **Cangrande della Scala, le pre-iscrizioni** per il prossimo anno scolastico sono **state 185**, rispetto alle 178 dello scorso anno. Aumentano notevolmente le domande nei tre Istituti della provincia, **Silva-Ricci** di Legnago (40 pre-iscrizioni), **Calabrese-Levi** di San Pietro (22), **Dal Cero** di San Bonifacio (26). Complessivamente **sono 88** nei C.A.T. della provincia le domande presentate.

"L'aumento degli iscritti conferma l'efficacia dell'attività di orientamento realizzato costantemente dal Collegio Geometri, in collaborazione con gli istituti C.A.T. e le scuole medie, nel promuovere questo percorso formativo come scelta strategica per il futuro – spiega **Nicola Turri**, vicepresidente con delega per la Scuola e l'Orientamento del Collegio Geometri di Verona –.

Il nostro impegno è rivolto a studenti e famiglie per far conoscere le opportunità della professione del geometra, inclusa la nuova laurea professionalizzante e abilitante. Un percorso che offre sbocchi lavorativi diversificati e sempre innovativi, grazie all'utilizzo integrato delle nuove tecnologie. Inoltre, il Collegio è sempre a disposizione di studenti e famiglie con il proprio Sportello Orientamento, per illustrare anche le opportunità post diploma".

Il Geom. Franco Vicentini conclude la sua carriera lavorativa

Il ringraziamento del Collegio Geometri e G.L. di Verona



da sx. Romano Turri, Franco Vicentini, Luca Marchi

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona celebra la straordinaria carriera di Franco Vicentini, un funzionario pubblico che ha dedicato la sua vita professionale al catasto di Verona. Dopo decenni di impegno e dedizione, Franco si appresta a godersi una meritata pensione, lasciando un segno indelebile di eccellenza e professionalità che tutti i professionisti che lavorano nell'ambito catastale hanno toccato con mano.

Franco Vicentini ha lavorato sempre dimostrando passione per il catasto e disponibilità verso il mondo professionale. La sua competenza tecnica

e la sua capacità di risolvere problemi lo hanno reso una figura di riferimento all'interno dell'Ufficio del Catasto di Verona. Nel corso degli anni, ha ricoperto vari ruoli di responsabilità, contribuendo in modo significativo a molteplici attività.

Franco si è distinto per la sua capacità di coniugare la formalità e la complessità legislativa della disciplina catastale con la necessità di applicarla alla realtà imperfetta degli immobili del territorio veronese, per risolvere problemi e fornire assistenza e consulenza competente. I geometri di Verona hanno chiesto centinaia di volte a Franco Vicentini informazioni, ottenendo

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | DAL COLLEGIO

sempre una risposta risolutiva.

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Verona desidera esprimere la propria gratitudine a Franco Vicentini per il suo contributo.

La sua passione, la sua dedizione e la sua competenza resteranno nella memoria della nostra comunità professionale. Con l'auspicio che altri funzionari seguano il suo esempio, i geometri veronesi lo ringraziano per il suo operato e gli

augurano un futuro sereno e ricco di soddisfazioni nella sua pensione.

Franco, ti auguriamo di goderti appieno questa nuova fase della tua vita. Grazie di cuore per tutto ciò che hai fatto.

Con affetto e stima.

Il Collegio Geometri e G.L. di Verona



**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona



**GEOMETRA:
UNA PROFESSIONE
SEMPRE PIÙ
VERDE**

Il futuro ci porta sempre più verso un'edilizia sostenibile, con un approccio più rispettoso del territorio e la volontà di tutelare il nostro ambiente. Questo ci chiedono i tempi, questo ci chiede la realtà che ci circonda.

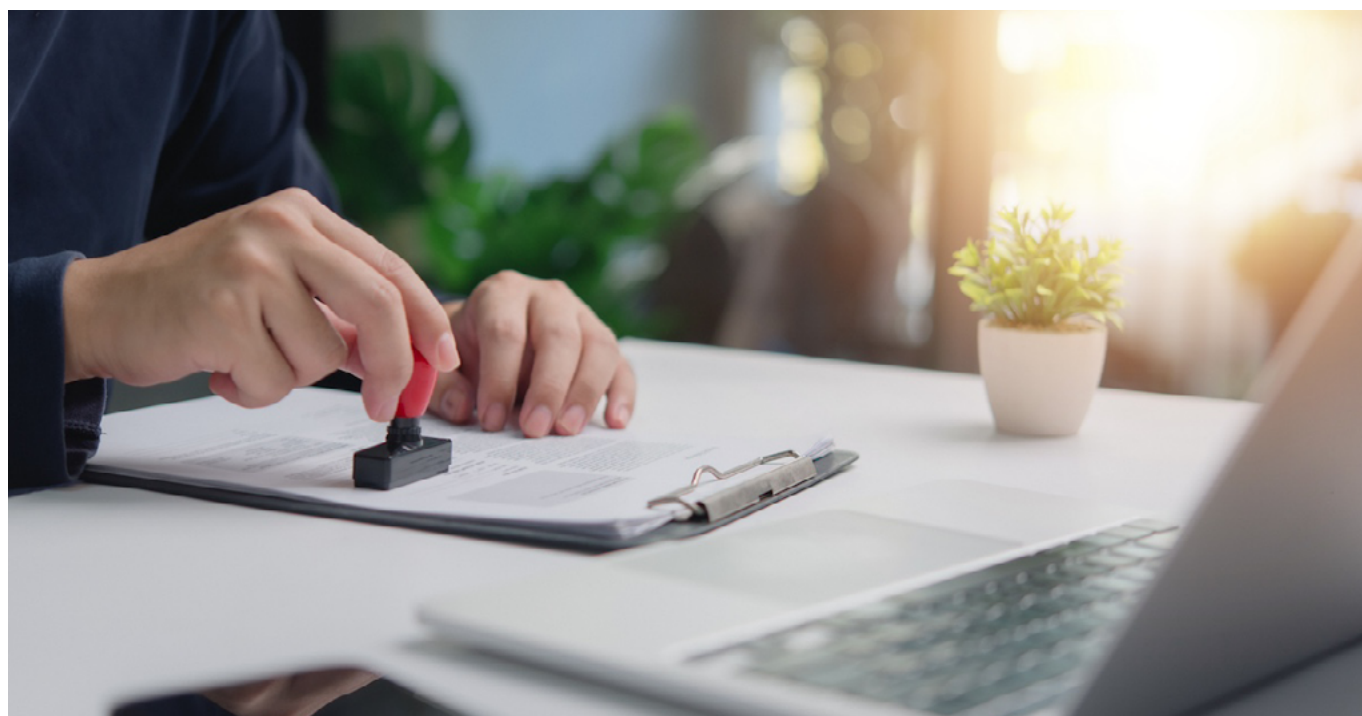


NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

Sportelli edilizia senza bussola, il rimedio dello standard unico

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Dalle Regioni ai Comuni, sui territori una babele di piattaforme che non dialogano. La Funzione pubblica avvia il percorso per la determinazione di regole comuni di riferimento

Circa 1.700 Comuni che utilizzano la posta elettronica certificata. Altri (più o meno, uno su tre) che hanno una loro piattaforma, fatta in casa o fornita da una software house. E, poi, piattaforme elaborate dalle Regioni e, ancora, quella di Unioncamere. La mappa degli sportelli unici per l'edilizia (Sue) in Italia è un reticolo di rotaie di dimensioni tutte diverse tra loro. Un reticolo che forma un'infrastruttura sulla quale oggi è quasi impossibile

spostarsi, facendo viaggiare dati, autorizzazioni, pareri da un'amministrazione all'altra. Il Dipartimento della Funzione pubblica punta a trasformare questa infrastruttura in un binario a scartamento unico, identico in tutta Italia, nel quale cioè tutte le piattaforme sono costruite secondo uno standard comune. Per questo, in collaborazione con l'Agenzia per l'Italia digitale, ha appena avviato una consultazione pubblica che ha l'obiettivo

di raccogliere contributi sulle nuove specifiche tecniche di interoperabilità per i Sue. Si chiuderà il 3 aprile. Una volta pubblicata la versione definitiva degli standard tecnici, sarà possibile passare alla seconda fase: la pubblicazione di un avviso pubblico per i Comuni che vorranno adeguare i propri standard, accedendo così ai fondi del Pnrr. «Continua il lavoro per la realizzazione di un ecosistema digitale e interoperabile», commenta il ministro per la Pubblica amministrazione, Paolo Zangrillo. «L'obiettivo è quello di sostenere le amministrazioni territoriali, nel percorso di semplificazione e digitalizzazione previsto dal Pnrr, che ci consentirà di offrire a cittadini, professionisti e imprese servizi sempre più veloci, efficienti e facilmente accessibili».

Il lavoro sui Sue arriva dopo un processo simile, fatto sugli sportelli unici per le attività produttive (Suap). In quel caso le specifiche tecniche sono finite in un decreto interministeriale, datato 26 settembre 2023 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale a novembre di quell'anno). Stavolta non ci sarà un decreto, ma un procedimento più leggero, che punta maggiormente sull'iniziativa dei Comuni e sulle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza. I dati sui 7.904 Comuni censiti dal Dipartimento dicono molto dell'urgenza di questa operazione. Più di 1.700 Comuni viaggiano ancora senza una piattaforma, ma con una semplice Pec, che gli consente di gestire le pratiche edilizie. Poco meno di un Comune su tre (il 31,1%) ha una piattaforma autonoma, quindi acquisita sul mercato da una software house o fatta realizzare su sua specifica indicazione. Il 29,2% dei Comuni utilizza «Impresainungiorno», la piattaforma di Unioncamere, nata per i Suap e adattata anche per gli sportelli edilizia. Infine, il 17,9% dei Comu-

ni ha una piattaforma regionale: una modalità che, ad esempio, riguarda il 100% delle amministrazioni in Sardegna e in Calabria. Ma quali sono i vantaggi dell'assetto al quale punta il Governo? La babele di modalità presenti oggi in Italia fa, anzitutto, perdere tempo ai funzionari dei Comuni, perché la comunicazione con le altre amministrazioni non può essere standardizzata.

Quindi, gli scambi con Vigili del fuoco, Asl, Soprintendenze, Genio civile (solo per citare qualche interlocutore frequente per gli sportelli edilizia) avvengono con modalità sempre diverse, il più delle volte con scambi di documenti via posta elettronica.

Un problema relevantissimo per uno sportello che nasce come punto di accesso unico per i cittadini, ma che poi deve dialogare con le altre amministrazioni per acquisire pareri, atti di assenso e documenti di ogni tipo. La creazione di uno standard unico rende le piattaforme interoperabili tra loro e con il resto della Pa e consente di censire le pratiche a livello centrale. Allo stesso tempo, arriveranno vantaggi per i cittadini e i professionisti che lavorano ogni giorno con gli sportelli unici: avranno maggiore certezza sulle modalità di gestione della pratica e maggiore standardizzazione nel loro lavoro con la Pa. Resta da capire se i Comuni, alla fine di questo processo, si adegueranno, dal momento che per loro non ci sono obblighi ma solo agevolazioni. Chi non ha una piattaforma o vorrà adeguare una piattaforma esistente ai nuovi standard potrà, infatti, chiedere un finanziamento, sulla base di un avviso pubblico che sarà pubblicato tra qualche settimana. Questa fase, però, dovrà essere completata entro giugno del 2026, prima della scadenza del Pnrr, con il collaudo dei nuovi sistemi. A disposizione ci saranno poco meno di 50 milioni di euro.

Il Salva casa entra nei moduli: cambiano Cila, Scia e permesso di costruire

di Giuseppe Latour



IN BREVE

La Conferenza unificata ha approvato l'accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del decreto

Quattro modelli rivisti; una versione aggiornata di Cila, Scia, Scia alternativa al permesso e permesso di costruire. La Conferenza unificata, dopo un lungo lavoro preparatorio guidato dal dipartimento della Funzione pubblica, ha approvato ieri l'accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del decreto Salva casa.

Questo passaggio, al di là delle formule tecniche,

consentirà adesso di applicare le sanatorie e le regolarizzazioni del decreto 69/2024 con maggiore facilità. Il Salva casa, dalla sua entrata in vigore a maggio del 2024, si è scontrato infatti con le difficoltà incontrate dalle amministrazioni locali nell'avviare materialmente le procedure, in assenza di modelli che contenessero riferimenti ai nuovi istituti, come l'agibilità sanante, le varianti ante 1977 o le nuove tolleranze.

Ora questo ostacolo viene rimosso, dal momento che i modelli aggiornati daranno anche risposta ai molti dubbi emersi nel corso di questi primi mesi di applicazione. Ci saranno, insomma, più certezze per professionisti, imprese e cittadini. Su questo fronte è stata decisiva la collaborazione tra i diversi soggetti coinvolti. L'accordo è, infatti, stato raggiunto al termine delle attività istruttorie coordinate dal dipartimento della Funzione pubblica, nell'ambito del tavolo tecnico dell'Agenda per la semplificazione, in collaborazione con il ministero delle Infrastrutture, le Regioni e l'Anci. Le linee guida pubblicate proprio dal ministero delle Infrastrutture il 30 gennaio scorso sono state un riferimento importante, e sono esplicitamente citate nelle premesse dell'accordo di ieri.

Le semplificazioni

Il ministro per la Pubblica amministrazione, Paolo Zangrillo parla di «un traguardo importante che mette in pratica le semplificazioni previste dalla legge con un notevole risparmio di tempo per gli utenti». La standardizzazione della modulistica, per il ministro, «rappresenta un tassello fondamentale nel conseguire l'obiettivo previsto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza di semplificare 600 procedure entro il 2026. Il dipartimento della Funzione Pubblica, in linea con i target, ha raggiunto - spiega - le 230 procedure semplificate e sono in cantiere ulteriori misure per raggiungere nei tempi l'obiettivo previsto. Offrire servizi sempre più efficienti agli utenti, cittadini e imprese, in tempi rapidi è quello che ci siamo prefissati per la crescita e lo sviluppo del Paese».

La sola approvazione dei modelli, comunque, non chiude il percorso. Entro il 9 maggio le Regioni dovranno adeguarsi, deliberando l'aggiornamento dei propri modelli. Dopo questo passaggio sarà il turno dei Comuni, che dovranno adeguare la loro modulistica entro il 23 maggio. In questo quadro,

andranno rivisti anche i software dei quali si servono molte amministrazioni locali. Per velocizzare questa parte del lavoro, saranno messi a disposizione i tracciati dati aggiornati.

Cosa cambia

Andando ai contenuti, non ci saranno dei modelli integralmente nuovi, ma una serie di modifiche alla modulistica già in uso da parte dei Comuni. In questo modo, si punta a velocizzare il lavoro di recepimento da parte delle amministrazioni locali. Gli aggiornamenti sono divisi per i quattro modelli oggetto dell'accordo.

Il maggior numero di modifiche riguarda Scia e permesso di costruire, che sono i modelli attraverso i quali è possibile effettuare le sanatorie, mentre non viene modificato il certificato di agibilità. Nella Scia, allora, compare il quadro «Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione». Da qui ci sono diverse alternative a disposizione, che cambieranno a seconda del tipo di intervento.

C'è la sanatoria di un intervento soggetto a Scia e realizzato «in assenza della Scia o in difformità da essa», che risulta conforme «alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione». In questo modo, la nuova doppia conformità asimmetrica entra nella Scia. C'è la regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera, «che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima» della legge 10/1977. Vengono, poi, recepite le nuove regole in materia di stato legittimo, con alcune indicazioni molto importanti.

Una nota del quadro sulla regolarità urbanistica spiega che «in questo campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'in-

tero immobile o l'intera unità immobiliare», qualora nella relativa istanza o segnalazione «siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare». Si tratta di un passaggio che allinea i moduli all'interpretazione già inserita nelle linee guida del ministero delle Infrastrutture. Nella relazione tecnica di asseverazione compare una versione ampliata della dichiarazione di tolleranze.

Oltre a recepire tutte le novità del decreto, questo passaggio consente di regolarizzare anche le parziali difformità «realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordi-

ne di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità».

È la cosiddetta «agibilità sanante» che entra nei modelli.

Infine, nel quadro «Conformità igienico-sanitaria» vengono inseriti i nuovi paletti che consentono di dichiarare regolari «locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri», alloggi monostanza per una persona «con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati», alloggi monostanza «per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati», purché siano rispettati alcuni requisiti.



Lavori sblocca sanatorie, più spazi ai professionisti

di Giuseppe Latour



IN BREVE

I modelli unici approvati puntano, in diversi modi, a semplificare la vita a cittadini, tecnici e Pa

I professionisti avranno la possibilità di proporre lavori di adeguamento ai quali lo sportello unico potrà poi condizionare il rilascio dei permessi di sanatoria. Alleggerendo, almeno in parte, il carico di responsabilità che, con il Salva casa, grava sulle pubbliche amministrazioni. I modelli unici approvati ieri puntano, in diversi modi, a semplificare la vita a cittadini, tecnici e Pa. In alcuni passaggi lo fanno anche aggiungendo qualche nuova possi-

bilità in fase di applicazione concreta delle regole del decreto 69/2024.

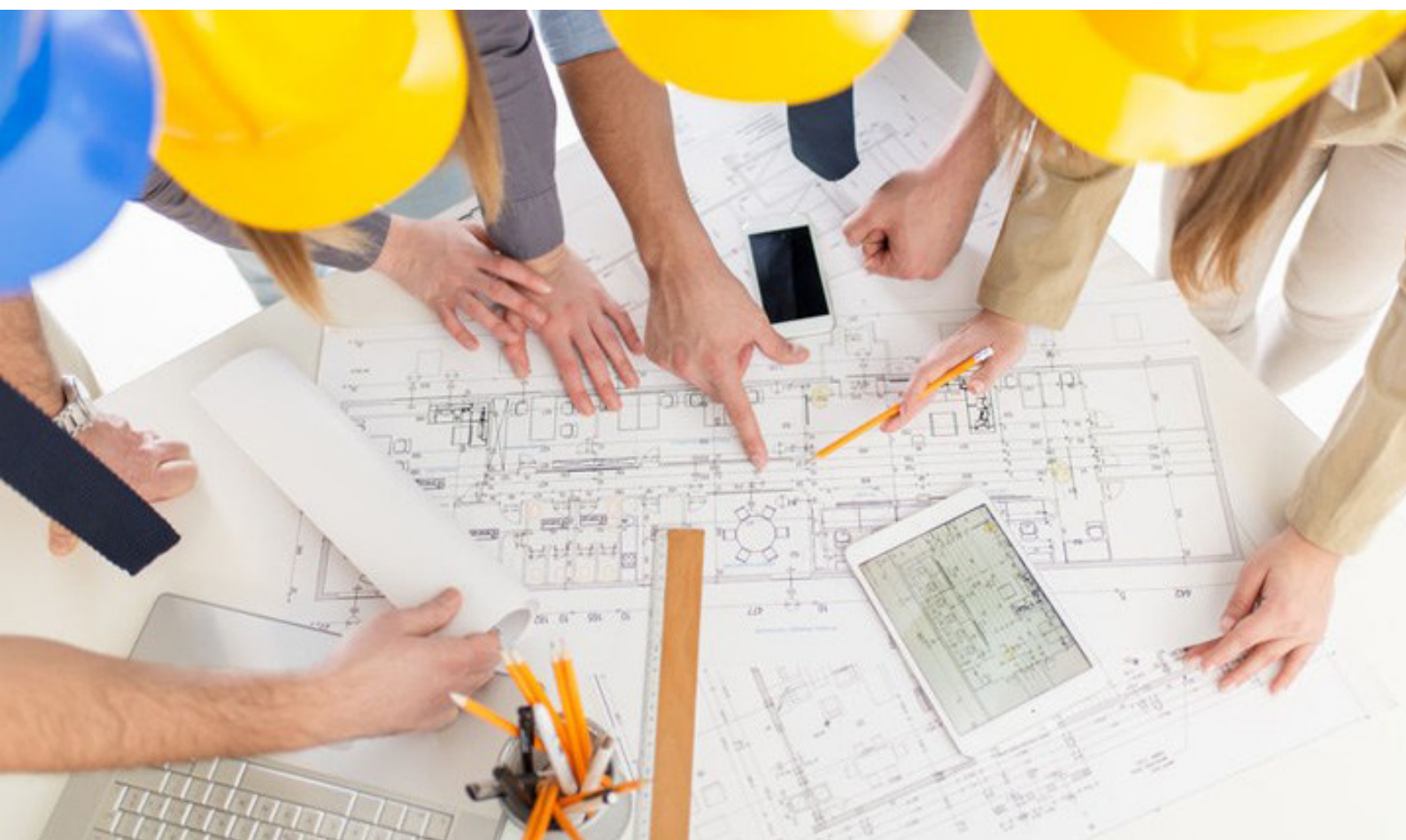
Succede per la norma (inserita all'articolo 36 bis del Dpr 380/2001) in base alla quale lo sportello unico può condizionare il rilascio del permesso in sanatoria collegato al nuovo accertamento di conformità alla realizzazione, da parte del richiedente, «degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della nor-

mativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate». Si tratta di una delle innovazioni più importanti del Salva casa, che cerca di facilitare al massimo per i cittadini la strada delle nuove sanatorie. Il principio è che, se ci sono elementi abusivi o pericolosi che rendono un immobile non sanabile, anziché bocciare la richiesta, si può condizionare la sanatoria alla loro rimozione o alla messa in sicurezza. Questi lavori preliminari consentono di regolarizzare le unità e, contemporaneamente, di metterle a norma dal punto di vista edilizio. Raggiungendo così un doppio obiettivo.

Restava un problema di ordine operativo: il decreto 69/2024 affida questo potere allo sportello unico edilizia. In pratica, ai tecnici comunali che, quindi, dovrebbero prendersi la responsabilità di

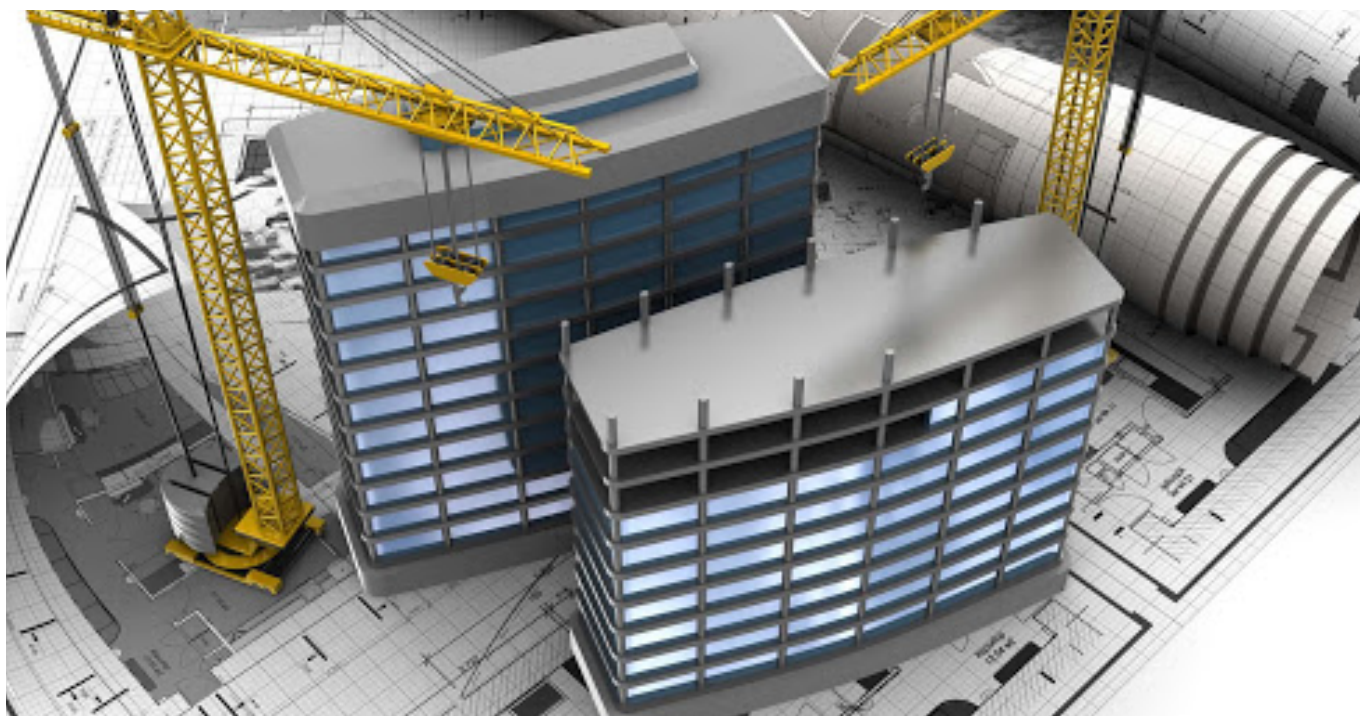
scendere nel merito tecnico di come è stata realizzata un'opera, indicando queste prescrizioni. Per rendere questa strada più praticabile, allora, i modelli indicano un modo diverso di procedere. «Ai fini della sanatoria», allora, il permesso di costruire e la Scia, redatta dal professionista, propongono «la realizzazione di interventi anche strutturali necessari relativi alla sicurezza e/o la rimozione di opere che non possono essere sanate, a cui lo sportello può condizionare l'efficacia della sanatoria».

In questo modo, sono i professionisti, che meglio conoscono i dettagli del progetto, ad avanzare allo sportello unico una proposta di interventi sblocca sanatoria. Lo sportello, a quel punto, potrà accogliere questa proposta e condizionare, come prevede il decreto Salva casa, la regolarizzazione all'effettiva realizzazione di questi lavori.



Regione Veneto: indicazioni tecniche ed operative in materia sismica a seguito del Salva Casa

di Raffaele Di Marcello



IN BREVE

Con una nota inviata agli Uffici territoriali del Genio Civile regionale e alle Amministrazioni comunali, il Direttore della Direzione Programmazione, Lavori Pubblici ed Edilizia della Regione del Veneto, ha fornito alcune indicazioni tecniche in materia sismica a seguito della conversione in legge del decreto "Salva Casa"

Il D.L. 69/2024, convertito in data 24 luglio 2024 nella legge 105, ha aggiunto, all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, inerente le "tolleranze costruttive", il comma 3-bis il quale dispone che il tecnico incaricato dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, *"Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei*

decreti di cui all'articolo 83, ... attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto all'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento pre-

disposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie ineccezionali e di esito negativo dei controlli stessi."

Tale disposizione si applica anche:

- alle parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge (cosiddetta "agibilità sanante") come da art. 34-ter, comma 4, del D.P.R. 380/2001, innovato dal "Salva Casa";
- agli interventi realizzati in parziale difformità o variante essenziale in caso di presentazione del permesso di costruire o dalla segnalazione certificata in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, nel caso che risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

La circolare della Regione del Veneto

A seguito di numerose richieste di chiarimento da parte degli Uffici regionali, in data 28 novembre 2024, con nota prot. n. 605513, la Direzione Lavori Pubblici ed Edilizia della Regione ha emanato le indicazioni tecniche ed operative rivolte alle Unità Operative dei Geni Civili e ai Comuni.

Tale circolare ha, preliminarmente, definito a quale normativa occorra far riferimento per la definizione di "zonazione sismica" ritenendo che vada considerata la normativa vigente all'epoca della costruzione dell'immobile oggetto di sanatoria, partendo dal Regio Decreto Legge del 22 novembre 1937, che conteneva l'elenco dei Comuni nei quali era obbligatoria l'osservanza di speciali norme tecniche dell'edilizia per le località sismiche di I e II categoria, fino alla D.G.R. n. 244 del 9 marzo 2021 che ha aggiornato l'elenco delle zone sismiche del Veneto.

Si specifica, quindi, che le Unità Organizzative del Genio Civile debbano esprimersi solo relativamente ad istanze riferite ad immobili che, al momento della loro realizzazione, in relazione alla zonizzazione sismica all'epoca vigente, si trovasse in comuni classificati ad alta sismicità (attuali zone 1 e 2) o definiti "sismici" sempre secondo le norme applicabili nel periodo di realizzazione.

Una ulteriore precisazione contenuta nella Circolare riguarda la tipologia di pratiche da inviare agli Uffici del Genio Civile, che dovranno riguardare i soli casi di tolleranze e/o di regolarizzazione di difformità che riguardino le parti strutturali dell'edificio.

La circolare non richiama le indicazioni contenute nella D.G.R. n. 1823 del 29 dicembre 2020 che ha approvato le Linee Guida Regionali previste dall'art. 9 4bis, comma 2, ultimo capoverso, del D.P.R. 380/2001, costituite dai seguenti allegati:

- Allegato A "Individuazione degli interventi rilevanti nei riguardi della pubblica incolumità";

- Allegato B "Individuazione degli interventi di minor rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità";
- Allegato C "Individuazione degli interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità";
- Allegato D "Individuazione delle varianti strutturali di carattere non sostanziale";
- alle quali, comunque, andrà fatto riferimento, anche nel caso le opere non interessino le strutture o rientrino nei casi di variante non essenziale come previsto dal citato allegato D.

Modalità operative

La circolare evidenzia che, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001, comma 1, *"le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono,....., a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività"* e che, per tale motivo, tutte le comunicazioni nei confronti della Regione dovranno essere effettuate tramite lo sportello unico del comune competente per territorio, sottolineando che ogni altra forma di deposito non potrà essere accettata dagli Uffici del Genio Civile.

Tale specificazione riguarda, comunque, un obbligo vigente fin dalla costituzione degli Sportelli Unici per l'Edilizia, con l'entrata in vigore del Testo Unico per l'Edilizia il 1° gennaio 2022, come anche ribadito nell'art. 66 della L.R. 27 del 7 novembre 2003 - "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche" - (pubblicato in G.U. 3a Serie Speciale - Regioni, n. 5 del 31 gennaio 2004) che, pur non citando nel testo pubblicato nel 2004 gli Sportelli Unici per l'Edilizia Comunali,

imponendo il deposito presso il comune competente per territorio il progetto e la documentazione previsti dall'art. 17 della legge 64 del 2 febbraio 1974, *"Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"*. La norma regionale, tra l'altro, è stata modificata con L.R. 7 del 28 aprile 2021, che, nell'innovare il citato art. 66, specifica che *"...le comunicazioni e gli adempimenti previsti dagli articoli 61, 65, 67, 93 e 94 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 nei confronti della Regione sono effettuati con il deposito della relativa documentazione presso lo sportello unico del comune competente per territorio"*.

Le Linee guida ministeriali

Le *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)"*, emanate a fine gennaio 2025 (quindi dopo la circolare della Regione del Veneto), pur avendo una valenza meramente informativa, senza alcun valore vincolante, hanno fornito una serie di indicazioni utili per l'applicazione della norma, che sono in linea con quanto comunicato dalla Regione integrandone i contenuti.

In particolare, per quanto riguarda il regime delle tolleranze, il punto D3.3.1 ritiene, in analogia a quanto previsto dalla circolare del Veneto, che l'attestazione del tecnico vada riferita al rispetto delle norme per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'art. 36-bis, comma 2, con riferimento ai poteri conformativi attribuiti agli sportelli unici edilizi, e cioè la possibilità, da parte dei comuni, di richiedere la realizzazione degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla ri-

mozione delle opere che non possono essere sanate. Inoltre, l'attestazione deve essere corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, del Testo unico.

L'attestazione – unitamente alla documentazione – va, poi, inviata allo sportello unico per l'acquisizione “postuma” dell'autorizzazione sismica dell'ufficio tecnico regionale, oppure per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle Regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, del Testo unico per le difformità costituenti interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza sismica.

La disposizione è - evidenziano le linee guida - funzionale a verificare se gli interventi rientranti nell'ambito applicativo delle tolleranze siano, comunque, in linea con le prescrizioni previste per l'edificazione delle costruzioni in area sismica, regolamentando un procedimento autonomo e speciale, differente da quelli previsti nella sezione II del capo IV della parte II del Testo unico, che ha lo scopo di attestare l'assenza di rischi per la sicurezza e l'incolumità derivanti dalle opere rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 34-bis.

Il rinvio operato dalla disposizione alle previsioni contenute nel capo IV non può, quindi, intendersi come integrale sottoposizione della specifica disciplina dettata dall'art. 34-bis, comma 3-bis, alle regole contenute nel medesimo capo IV della parte II del Testo unico. Ciò in quanto si è rinviato a specifiche disposizioni contenute in tale capo e per precise finalità funzionali al procedimento di regolarizzazione previsto. In particolare, il legislatore ha rinviato:

- all'art. 83, al solo fine di individuare il perimetro applicativo dell'istituto, escludendo, tra

l'altro, le zone a bassa sismicità;

- alle prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV, al solo fine di rinviare alle prescrizioni tecniche valevoli nelle zone sismiche, riferite, tra l'altro, alle sole prescrizioni esistenti al momento della realizzazione dell'intervento;
- all'art. 93, comma 3, al solo fine di indicare il contenuto della documentazione tecnica da allegare;
- agli artt. 94 e 94-bis, al solo fine di consentire quelle verifiche sul rispetto delle prescrizioni sismiche da parte degli enti competenti.

La specificità del procedimento e l'assenza di un integrale richiamo alle previsioni racchiuse nel capo IV conduce, quindi, ad escludere che, in relazione al procedimento di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis, possa venire in rilievo una violazione delle prescrizioni del capo IV, che è presupposto per l'applicazione delle regole di cui alla sezione III, tra cui quelle contenute nell'art. 96. Pertanto, a titolo esemplificativo, deve escludersi che l'applicazione del procedimento di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis, comporti la trasmissione del processo verbale all'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 96, comma 2, del Testo unico.

La circolare ritiene comunque che, nelle zone a bassa sismicità, (e, riteniamo utile, anche nel caso di opere che non interessino le strutture o rientrano nei casi di variante non essenziale), l'eventuale certificazione di idoneità statica prevista dalla legislazione regionale (o autocertificazione di non necessità di deposito o denuncia) dovrà invece essere trasmessa al SUE, che provvederà all'acquisizione della stessa ai fini dell'archiviazione nel fascicolo edilizio.

Ricostruzione post-calamità: cosa cambia per gli edifici privati con la nuova legge quadro

di Ivan Meo



IN BREVE

In Gazzetta Ufficiale la prima legge organica per la ricostruzione post-calamità. Un modello unico, applicabile su tutto il territorio nazionale, anche per edifici privati

Con la legge 40 del 18 marzo 2025, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 1° aprile 2025, il legislatore introduce per la prima volta in Italia una disciplina unitaria e organica in materia di ricostruzione post-calamità, applicabile su tutto il territorio nazionale e valida per ogni tipologia di evento naturale di rilevanza nazionale (terremoti, alluvioni, frane, eventi meteorologici estremi). L'intento è quello di superare il sistema frammen-

tario e disorganico che ha sinora contraddistinto gli interventi ricostruttivi. Fino a oggi, infatti, la ricostruzione veniva gestita tramite provvedimenti straordinari e ad hoc, adottati per ciascun singolo evento calamitoso, con effetti spesso incerti e lunghi tempi di definizione.

La nuova legge si pone come un unico corpus normativo generale, articolato in 28 articoli suddivisi in 5 capi, che introduce una governance stabile,

criteri procedurali uniformi, tutele ambientali e misure specifiche anche per il comparto edilizio privato, tra cui la semplificazione dei titoli abilitativi edilizi, permettendo il ricorso alla SCIA per alcuni interventi.

Va comunque rilevato che, mentre il legislatore è intervenuto recentemente sul fronte industriale, inserendo l'obbligo assicurativo contro i rischi catastrofali - si vedano i due recenti provvedimenti D.M. attuativo 18 del 30 gennaio 2025, recante le modalità attuative e operative degli schemi di assicurazione dei rischi catastrofali e la pubblicazione del D.L. 39 del 2 marzo 2025, resta intoccato il tabù delle abitazioni civili - sul fronte delle abitazioni, nulla è ancora stato fatto.

Una scelta che appare miope, se si considera che solo il 4,9% degli immobili residenziali italiani è coperto da polizze per eventi naturali.

A fronte di oltre 35 milioni di unità abitative, le coperture per terremoti e alluvioni sono residuali, con dati drammatici in regioni altamente vulnerabili come Sicilia, Basilicata e Molise. In queste aree, la percentuale di copertura non supera l'1%, lasciando milioni di cittadini esposti a danni irreversibili.

Di seguito analizziamo, in chiave operativa, gli aspetti della legge che incidono direttamente sugli edifici privati, distinguendo tra governance, semplificazioni autorizzative, tutela dei diritti e misure assicurative.



Edilizia Veneto: accordo sull'EVR anno 2024 per le imprese artigiane e PMI

di Cristian Callegaro



IN BREVE

L'intesa è stata sottoscritta da Confartigianato Imprese Veneto, Cna Veneto, Casartigiani Veneto, Feneal-Uil Veneto, Filca-Cisl Veneto e Fillea-Cgil Veneto

In arrivo l'E.V.R. (Elemento Variabile della Retribuzione) per i dipendenti delle aziende artigiane e pmi edili del Veneto.

In data 18 marzo 2025 Confartigianato Imprese Veneto, Cna Veneto, Casartigiani Veneto, Feneal-Uil Veneto, Filca-Cisl Veneto e Fillea-Cgil Veneto hanno sottoscritto il verbale per la quantificazione dell'E.V.R. per impiegati, operai e apprendisti professionalizzanti.

Ai fini della determinazione dell'E.V.R. erogabile per

l'annualità 2024, la verifica dei parametri è fatta confrontando l'anno edile 2024 rispetto all'anno edile 2023.

I parametri che vengono verificati sono: numero lavoratori iscritti a Edilcassa Veneto; numero di Imprese iscritte a Edilcassa Veneto; monte salari denunciato ad Edilcassa Veneto; ore dichiarate ai fini della contribuzione a Edilcassa Veneto (ivi comprese le ore di cassa integrazione nella misura del 60% del loro am-

montare); numero di Gratifiche Natalizie liquidate. Ad ogni indicatore che risulta positivo alla verifica viene attribuita una percentuale dell'importo complessivo di E.V.R. da erogare.

Per l'E.V.R. di competenza 2024, i 5 parametri di confronto tra l'anno edile 2024 e l'anno edile 2023 sono risultati tutti positivi: l'E.V.R. è riconosciuto per il valore intero (100%) della misura corrispondente al 4,5% dei minimi mensili di paga in vigore al 1° gennaio 2024, secondo gli importi definiti dal verbale di accordo 18.03.2025.

Sono tenute all'erogazione dell'E.V.R. le imprese che applicano il CCNL e il CCRL per i dipendenti delle imprese artigiane e delle PMI edili ed affini a prescindere dalla cassa edile a cui l'impresa versa la contribuzione.

L'E.V.R. spetta ai lavoratori con la qualifica di impiegato, operaio e apprendista professionalizzante che risultino in forza presso l'impresa che lo corrisponde durante il periodo di misurazione dei parametri (dal 1° ottobre 2023 al 30 settembre 2024) e alla data del 1° febbraio 2025.

Per impiegati e operai l'importo E.V.R. da erogare è quello corrispondente al livello di inquadramento del lavoratore al 1° marzo 2025. L'erogazione avviene su base mensile in 12 rate di pari importo dal 1° aprile 2025 al 31 marzo 2026.

Per gli apprendisti professionalizzanti l'importo di E.V.R. da erogare è definito applicando all'importo riferito al livello di inquadramento finale la percentuale di retribuzione relativa al Gruppo di appartenenza e al semestre di anzianità in essere al 1° marzo 2025. L'importo viene erogato su base mensile in 12 rate di pari importo dal 1° aprile 2025 al 31 marzo 2026. Una volta determinata la misura dell'E.V.R. a livello regionale sulla base dei parametri definiti dal C.C.R.L., l'impresa può operare un'ulteriore verifica a livello aziendale per confermare l'erogazione in misura piena dell'E.V.R. oppure la sua erogazione parziale o non erogazione dello stesso.

La verifica aziendale va effettuata considerando i seguenti parametri:

1. numero ore denunciate in Edilcassa Veneto, confrontando i parametri con le stesse modalità di verifica a livello territoriale (verifica anno edile 2024 rispetto anno edile 2023);
2. volume affari IVA così come rilevabile esclusivamente dalle dichiarazioni annuali Iva dell'impresa, presentate alla scadenza prevista per legge, confrontando i dati della dichiarazione IVA 2024 rispetto a quella 2023.

Qualora dalla verifica effettuata:

- entrambi i parametri risultino pari o positivi rispetto all'anno precedente, l'azienda erogherà l'E.V.R. al 100%;
 - entrambi i parametri risultino negativi rispetto all'anno precedente, l'azienda NON erogherà l'E.V.R.;
 - un solo parametro risulti pari o positivo rispetto all'anno precedente, l'azienda erogherà l'E.V.R. al 50%.
- L'impresa che non effettui la verifica aziendale è tenuta comunque a corrispondere l'E.V.R. negli importi definiti a livello regionale e secondo le modalità di erogazione definite dall'Accordo del 20 marzo 2023 e dal verbale di quantificazione E.V.R. 18 marzo 2025. Nelle ipotesi di mancata corresponsione dell'EVR o di corresponsione nella misura del 50%, l'impresa deve inviare a mezzo PEC a Edilcassa Veneto e, per conoscenza, all'Associazione Provinciale Artigiana di riferimento, entro il 15 aprile 2025 un'autocertificazione. L'introduzione di indicatori aziendali consente all'azienda di poter applicare il regime di tassazione agevolata all'E.V. R, qualora spettante, sia in misura piena che ridotta, avendo lo stesso le caratteristiche previste dalla vigente normativa. Al riguardo, spetterà all'impresa verificare il raggiungimento dell'incremento di redditività, produttività, qualità, efficienza ed innovazione applicando le linee guida di cui al CCNL del 04.05.2022. Potrà essere assoggettato a tassazione agevolata l'importo complessivo E.V.R. erogato nell'anno 2025 (periodo gennaio - dicembre).

Superbonus eventi sismici: i Commercialisti chiariscono i dubbi

di Elena Ferrari



IN BREVE

Con il documento di ricerca del 7 marzo 2025, la Fondazione Nazionale Commercialisti fornisce un contributo molto approfondito sulle condizioni in base alle quali è ancora possibile ottenere il superbonus-sismabonus al 110% su immobili situati in comuni colpiti da eventi sismici anche sotto forma di cessione del credito o di sconto in fattura

La norma

Il comma 8-ter dell'art. 119 del D.L. 34/2020 prevede che per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le

spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110%.

Fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis, per gli interventi ivi previsti la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 nella misura del 110%.

Nella sostanza, tale disposizione sopravvive alle strette che si sono succedute negli ultimi due anni

e continua a prevedere che, a determinate condizioni, sia ancora possibile applicare il superbonus nella misura del 110% fino al 31 dicembre 2025.

Nell'ordine, il comma 8-ter richiama i commi:

- 1-ter, il quale prevede che nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici, il superbonus-ecobonus 110% spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione;

- 4-ter, a norma del quale, in alternativa al contributo per la ricostruzione, i limiti delle spese ammesse al Superbonus 110% (eco e/o sismabonus) sostenute entro il 30/06/2022 sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni di cui agli elenchi allegati al D.L. 189/2016 e di cui al D.L. 39/2009, nonché nei Comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo il 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

- 4-quater, secondo cui nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dopo il 1° gennaio 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il sismabonus 110% spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione;

- 10-bis, il quale prevede che per ONLUS e organizzazioni di volontariato i limiti di spesa devono essere calcolati con particolari modalità.

Le condizioni di spettanza della detrazione fino al 31 dicembre 2025

La risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 8/E/2022 ha delineato i contorni di tali disposizioni, chiarendo che la detrazione può essere fruita nella misura originaria del 110% sulle spese sostenute fino a fine 2025, per interventi eseguiti su immobili:

- residenziali e su unità immobiliari a destinazione residenziale (o a prevalente destinazione residenziale), compresi gli edifici unifamiliari, tranne gli immobili "relativi all'impresa"

o strumentali per all'attività di lavoro autonomo;

- situati in uno dei Comuni di cui alle Regioni interessate da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 per i quali risulta dichiarato lo stato di emergenza;
- per i quali sia stato accertato (con scheda AeDES o documento analogo) il nesso causale tra evento sismico e danno dell'immobile;
- per i quali siano stati concessi i contributi per la ricostruzione.

Sulla scorta di tali chiarimenti, e degli approfondimenti forniti da parte del nuovo documento FNC, è possibile riassumere le condizioni di applicazione dell'agevolazione.

Immobili agevolabili

Il superbonus 110% si applica agli interventi che abbiano ad oggetto edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, compresi gli edifici unifamiliari, tranne gli immobili "relativi all'impresa" e quelli strumentali all'attività di lavoro autonomo.

Tali immobili devono essere ubicati in Comuni:

- di Regioni interessate dal sisma: occorre far riferimento alle intere aree regionali interessate dal sisma, compresi i Comuni diversi da quelli di cui agli allegati 1, 2 e 2-bis del D.L. 189/2016 (cosiddetti "Comuni fuori cratere");
- dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza: è sufficiente che lo stato di emergenza sia stato dichiarato, e non rileva se poi è stato prorogato o meno.

Interventi agevolati

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'agevolazione trova applicazione solo in riferimento agli interventi per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici.

Tali contributi sono esclusi nei casi in cui:

- il danno sia preesistente all'evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza, per cui non sussiste il nesso di causalità diretta;
- il livello del danno non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato (scheda AeDES con esito di agibilità corrispondente ad A, D, F).

Ai fini della fruizione dei contributi è necessario che: sia stata accertata la sussistenza del nesso di causalità danno-evento, ossia la correlazione tra l'evento sismico e il danno dell'immobile e sia stato attestato il livello del danno. Tale attestazione è resa tramite il rilascio della scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E, che certifichi la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico, nonché la consistenza del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato.

In ragione di tali principi, l'agevolazione non si applica agli interventi effettuati su edifici che seppure ubicati in Comuni di territori colpiti da eventi sismici, non abbiano subito danni derivanti da tali eventi.

Soggetti interessati

A parere dello studio della FNC, accedono al beneficio tutti coloro che possono beneficiare del superbonus, ad eccezione delle associazioni e società sportive dilettantistiche e pertanto, nella sostanza:

- i condomini;
- le persone fisiche;
- IACP ed enti equivalenti;
- cooperative edilizie;
- enti del Terzo settore.

Tipologie di interventi agevolabili

Lo studio della FNC ricorda che accedono al superbonus unicamente gli interventi di manuten-

zione, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Ne sono invece sempre esclusi quelli di nuova costruzione.

Sconto in fattura o cessione del credito

Prima dell'entrata in vigore del D.L. 39/2024 (30 marzo 2024) era previsto che gli interventi agevolati ai fini superbonus eseguiti su:

- immobili danneggiati da eventi sismici a partire dal 1° aprile 2009 situati in comuni ove sia stato dichiarato lo stato di emergenza o
- immobili danneggiati dagli eventi meteorologici che si sono verificati a partire dal 15 settembre 2022 nella regione Marche

potevano continuare a fruire dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Per questo tipo di interventi, il D.L. 39/2024 è intervenuto su due fronti:

- in primo luogo, prevede che le spese sostenute per gli interventi possono continuare a fruire di sconto in fattura o cessione del credito, a condizione che, prima del 30 marzo 2024, ricorra almeno uno dei particolari requisiti previsti o sia stata presentata un'istanza per la concessione di contributi;
- stabilisce che gli interventi superbonus eseguiti su immobili danneggiati da eventi sismici che si sono verificati nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 per i quali l'istanza di acquisizione del titolo abilitativo e l'istanza di concessione di contributi sono state presentate dopo il 29 marzo hanno ancora accesso a sconto in fattura o cessione del credito, nel limite di 400 milioni di euro per il 2024 di cui 70 per il terremoto del 6 aprile 2009. Vengono esclusi dalle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura gli interventi eseguiti a fronte del terremoto dell'Emilia-Romagna e degli eventi meteorologici delle Marche per i qua-

li l'istanza di acquisizione del titolo edilizio e l'istanza di concessione del contributo siano state presentate dopo il 29 marzo 2024.

Sotto il primo profilo, le condizioni per poter continuare ad accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito sono le seguenti:

- a) risulti presentata una CILA asseverata, se si tratta di interventi agevolati ai fini superbonus diversi da quelli effettuati dai condomini;
- b) risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA asseverata, se si tratta di interventi agevolati ai fini superbonus effettuati da parte di condomini;
- c) risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi (agevolati ai fini superbonus) implicano demolizione e ricostruzione degli edifici;
- d) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai fini superbonus;
- e) nel caso di interventi per i quali non è previsto un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante

tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Come osservato dal documento di ricerca in commento, i requisiti di cui alle lettere d) ed e) non rilevano, in quanto riferiti ad interventi diversi da quelli agevolati ai fini superbonus.

Il documento della FNC esamina anche con particolare precisione tutti i casi per i quali è ancora possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura a partire dal 30 marzo 2024 sulla base delle regole transitorie o derogatorie stabilite dal D.L. 39/2024.

Sul punto, è interessante sottolineare che, a parere della Fondazione, nel caso di richieste di contributi per la ricostruzione presentate entro il 29 marzo 2024 cui facciano seguito varianti in corso d'opera che, successivamente a tale data, modifichino l'importo dei lavori e quindi la parte di spesa per la quale non è possibile chiedere il contributo per la ricostruzione, sia possibile, anche per le maggiori spese che si rendano necessarie, accedere sia alla detrazione superbonus 110% che all'opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura.

L'invio tardivo all'Enea non mette a rischio l'ecobonus

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

Cassazione: la decadenza dall'agevolazione non è prescritta da nessuna norma

L'invio della comunicazione all'Enea oltre il termine di 90 giorni non fa perdere l'ecobonus. La decadenza dall'agevolazione, infatti, non è prescritta da nessuna norma. Con l'ordinanza 8019/2025 la Cassazione conferma e rafforza così l'orientamento che era stato espresso con la pronuncia 7657/2024.

Il contenzioso scaturisce dal disconoscimento operato tramite un controllo automatico dell'age-

volazione fiscale per la riqualificazione energetica per il mancato invio della comunicazione all'Enea. In entrambi i gradi di merito il contribuente non aveva visto riconosciute le proprie ragioni.

Di diverso avviso la Cassazione che, nell'affrontare la controversia, riprende quasi letteralmente le argomentazioni portate dall'unico precedente in materia. «In tema di benefici fiscali per spese di riqualificazione energetica degli edifici, l'inosservanza

vanza del termine di novanta giorni dalla conclusione dei lavori per l'inoltro della comunicazione all'Enea, in base all'articolo 4 del Dm del 19 febbraio 2007, non costituisce causa di decadenza dal godimento della detrazione», si legge nel testo. Il punto centrale di questa argomentazione è che la decadenza «in assenza di una espressa previsione normativa, non è evincibile nemmeno da una interpretazione sistematica della disciplina primaria e secondaria in considerazione delle finalità statistiche per le quali l'adempimento è prescritto».

In altre parole, la legge non parla espressamente di decadenza, e dovrebbe invece farlo. Dice ancora la Cassazione: «All'onere di trasmissione all'Enea dei dati relativi ai lavori eseguiti, non è espressamente ricollegata alcuna decadenza,

che invece deve tassativamente evincersi quanto meno in via d'interpretazione sistematica della normativa primaria e secondaria». La decadenza dai benefici fiscali dovrebbe essere affermata in modo esplicito. Inoltre, «l'irrelevanza dell'adempimento cui invece la Ctr ha condizionato il beneficio, rende a maggior ragione privo di decisività il fatto che la comunicazione sia stata inoltrata a controllo avviato».

Si rafforza, in questo modo, il filone di giurisprudenza che va in direzione contraria a quanto sempre affermato dalle Entrate, cioè che l'assenza della comunicazione Enea porta la decadenza. Oltre alla Cassazione, ci sono ormai molte pronunce di merito: tra le altre, Cgt Firenze n. 141/03/2023, Cgt Reggio Emilia n. 46/01/2024 e Cgt Lombardia n. 1125/2023.



Mappe catastali, regole per l'estrazione telematica gratuita

di Antonio Iovine



IN BREVE

Emanato il provvedimento delle Entrate che disciplina le modalità di estrazione, in attuazione del D.Lgs. 139/2024 di riforma delle imposte indirette

In attuazione del decreto di riforma delle imposte indirette (D.Lgs. 139/2024), il 25 marzo è stato emanato il provvedimento n.147556 del direttore dell'agenzia delle Entrate che disciplina l'estrazione telematica gratuita delle mappe catastali, possibile su tutto il territorio nazionale a eccezione dei territori delle province autonome di Trento e di Bolzano.

I fogli di mappa catastale sono resi disponibili,

a titolo gratuito, nell'area riservata del sito dell'Agenzia, accessibile mediante autenticazione digitale con le credenziali Spid, con la carta di identità elettronica (Cie) o con la carta nazionale dei servizi (Cns), ovvero, nei casi previsti, tramite le credenziali rilasciate dalle stesse Entrate.

Per Comuni, unioni di Comuni e comunità montane e isolate, i fogli di mappa della cartografia

NEWS E APPROFONDIMENTI | **CATASTO**

catastale sono disponibili anche tramite il portale per i Comuni.

La cartografia attuale è già interamente disponibile in formato digitale.

Sono in corso le attività di trasposizione digitale dell'archivio delle mappe originali di impianto, nonché dei copioni di visura, utilizzati fino al 2003. Per l'estrazione dell'archivio cartografico

catastale riguardante rappresentazioni cartacee di stadi storici, o per i fogli di mappa catastale non ancora fruibili telematicamente, è sempre possibile la consultazione degli atti presso gli uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia delle entrate, ma soggetti al pagamento dei tributi. Sul sito dell'Agenzia sarà data notizia dei futuri aggiornamenti del servizio.



Ampliamenti e divisioni delle unità obbligano alla variazione catastale

di Ernesto Baragetti



IN BREVE

Una circolare del 2006 elenca i lavori influenti per la revisione degli archivi

Tra le fonti di prassi e interpretazione delle condizioni oggettive che determinano l'obbligo di procedere a un aggiornamento della situazione catastale in atti, sicuramente è da annoverare la circolare n.1/2006 dell'allora agenzia del Territorio, che è intervenuta a maggior chiarimento delle ipotesi operative derivanti dall'art. 1, comma 336, della legge 311/2004.

Casistiche e tipologie

L'allegato B, unito alla circolare, in particolare affronta le **tipologie di interventi** che possono risultare influenti (elenco alla lettera A) e ininfluenti (elenco alla lettera B) a tal riguardo.

Risulteranno, quindi, di diretta influenza, per le singole unità immobiliari, quelle derivanti da nuova costruzione, gli **ampliamenti**, le **variazioni di consistenza** (intese per lo più per scambio di

porzioni tra due o più unità immobiliari, in caso di fusione o divisione), oltre a una serie di interventi riferibili alle singole unità immobiliari esistenti, pur in assenza di variazioni di consistenza.

L'allegato annovera anche tre **casistiche** specifiche riferite all'intero volume edilizio:

- perdita dei requisiti di ruralità;
- situazione successivamente attualizzatasi in ragione di ulteriori norme intervenute;
- installazione di impianti **ascensori** e riqualificazione delle parti comuni nonché degli impianti tecnologici di uso comune.

Tralasciando l'elencazione delle casistiche influenti (quattro voci al punto B), preme sottolineare come lo stesso allegato tecnico evidenzia in dettaglio tre **tipologie** (A1-f, A1-g, A2-c), caratterizzandole direttamente di un aspetto di complessità di valutazione. Entrando ancor più nel merito le casistiche A1-g (altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari, tra cui installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture) e A2-c (fabbricati sui quali sono stati operati degli interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici), potrebbero identificare precisamente gli interventi di riqualificazione da superbonus dei quali oggi tanto si parla.

Il tecnico esperto

Le analisi svolte a seguire sempre nell'allegato B evidenziano da una parte certamente il concetto

ormai ampiamente diffuso nel confronto in materia del parametro del 15% (di valore o rendita), connotandolo (forse impropriamente) da una parte dell'aspetto di semplice valutazione da parte della **figura tecnica** e dall'altro (sicuramente più corretto) del valore simbolico coincidente con il parametro di scostamento tra le singole varie classi.

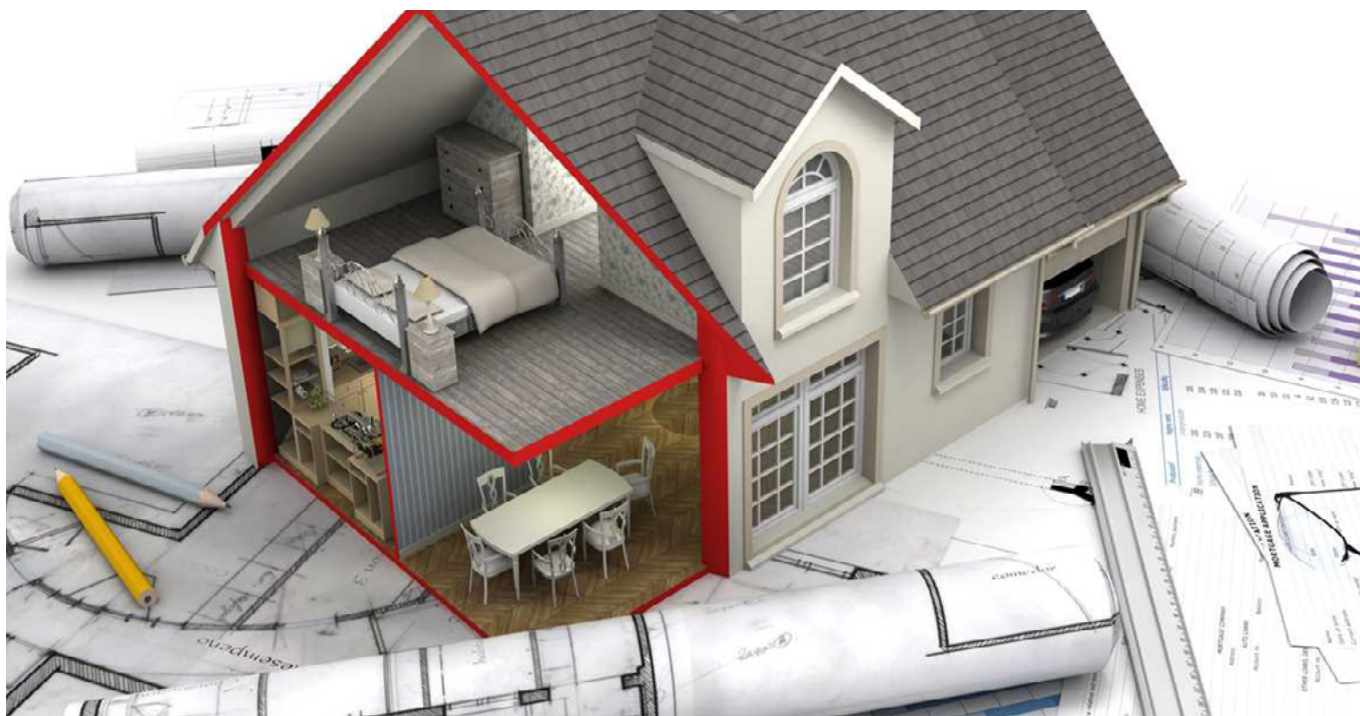
Da sottolineare che, in relazione a queste due casistiche, l'Agenzia stessa consiglia che l'amministrazione comunale, nel comunicare un avvio della procedura in base al comma 336, non le citi direttamente quale diretta motivazione, ma si limiti a invitare esclusivamente il cittadino a una più attenta e dettagliata valutazione in merito alla necessità di provvedere a un **aggiornamento catastale**.

Questo stesso principio dovrebbe guidare anche le lettere di compliance che saranno inviate a breve.

Tutto questo non può che confermare l'assenza di una necessità meccanica di aggiornamento della rendita in atti (altri possono essere i concetti riferibili a implicazioni attinenti la conformità oggettiva introdotta dalla legge 122/2010) in ambito di **riqualificazione** derivante da superbonus, e invece conferma la centralità di ruolo del tecnico **esperto** in ambito catastale di esaminare in dettaglio la singola situazione e trarne, quindi, tutte le definitive considerazioni a utile servizio del suo committente.

Catasto, la revisione d'ufficio della rendita va motivata nei dettagli

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

La decisione arriva dopo una pronuncia della Corte tributaria regionale di Roma e riguarda un avviso di accertamento catastale emesso dalle Entrate

La revisione d'ufficio della rendita catastale da parte dell'agenzia delle Entrate deve essere accompagnata da un'indicazione dettagliata dei metodi che hanno portato al calcolo dei risultati. La Cassazione, con l'ordinanza 4684/2025, affronta il tema delle analisi che l'amministrazione finanziaria effettua in tema di rivalutazione degli immobili e ridefinizione dei valori registrati al catasto. Un tema diventato di grande attualità

con le lettere di compliance che l'Agenzia sta inviando ai contribuenti che non hanno effettuato, come avrebbero dovuto, le comunicazioni di variazione legate alle ristrutturazioni del superbonus.

La decisione arriva dopo una pronuncia della Corte tributaria regionale di Roma e riguarda un avviso di accertamento catastale emesso dalle Entrate, per rideterminare classamento e rendi-

ta di un immobile, peraltro con un incremento molto importante dei valori iscritti al catasto.

Tra i vari punti contestati, c'è proprio la motivazione dell'atto, ritenuta troppo scarna dal contribuente. Un punto sul quale la Cassazione accoglie il ricorso.

Questa rideterminazione della rendita riguardava un immobile collocato in una zona nella quale si registrava un incremento del valore medio di mercato molto superiore rispetto all'incremento del valore medio di mercato degli immobili nell'intero territorio comunale. Si tratta di una delle situazioni nelle quali il Comune può procedere a rideterminare le rendite d'ufficio.

Per farlo, secondo l'ordinanza, «l'amministrazione ha l'onere di accertare, e preliminarmente, di specificare in modo chiaro, preciso e analitico, e quindi di provare i presupposti di fatto che legittimano nel caso di specie la riclassificazione di massa». Successivamente, «l'amministrazione ha l'onere di dedurre e provare i parametri, i fattori determinativi ed i criteri per l'applicazione

della riclassificazione alla singola unità immobiliare». Quindi, «non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici e quindi generici al rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale», senza specificare le fonti, i modi e i criteri con cui questi dati sono stati ricavati ed elaborati.

Allora, «non è sufficiente il mero richiamo ai termini generici impiegati dalla norma, neppure è sufficiente la mera indicazione in cifra dei risultati, ma è necessario dar conto in modo chiaro e specifico dei metodi con cui sono stati ottenuti tali risultati, dei criteri impiegati e delle tecniche statistiche applicate oltre che della attendibilità dei dati di fatto sui quali si è basata l'elaborazione statistica».

Il contribuente deve, cioè, essere posto in condizione «di poter compiutamente controllare e se del caso contestare la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della revisione del clasamento».



Come stimare un terreno su cui insiste un edificio

di Sergio Clarelli



Criterio estimativo applicato	Valore complementare
Riferimenti Standard internazionali di valutazione immobiliare	Market Approach, Cost Approach

Presupposti teorici

Al fine di risolvere il quesito della stima di un terreno su cui insiste un edificio, occorre affidarsi al *criterio estimativo del valore complementare* perché nel caso in esame esiste un legame di complementarietà tra il terreno edificato e l'edificio su di esso insistente ed entrambi costituiscono un *bene complesso*.

Infatti, il criterio di stima del valore complementare si applica ad un bene economico che è legato da un rapporto di complementarietà a un altro bene nel senso che, ai fini del conseguimento di una determinata utilità, i due beni devono o possono essere utilizzati congiuntamente.

La complementarietà comporta sia che il valore del complesso di beni è superiore alla somma dei

valori dei beni presi singolarmente, sia che diventi difficile la sostituzione di uno qualsiasi dei beni componenti.

Infatti, dato un bene complesso costituito da più parti, il valore complementare V_K della generica parte k -esima è data dalla *differenza* tra il *valore di mercato* dell'intero complesso V_T ed il valore di mercato del raggruppamento di beni in assenza di quello oggetto di stima V_{T-K} , vale a dire:

$$V_K = V_T - V_{T-K}$$

Questo criterio stabilisce quindi che il valore di una parte di un bene complesso è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto nel caso in cui si aggiunge al bene complesso o della sua decurtazione al valore del tutto nel caso in cui si sottrae.

Si definisce poi *rapporto di complementarietà economica* RC_K della parte k -esima rispetto al bene complesso, il rapporto tra il valore complementare della parte k -esima e il valore del bene complesso, vale a dire:

$$[RC]_K = V_K / V_T$$

Tale rapporto di complementarietà, esprimendo il livello del legame economico della parte considerata rispetto al bene complesso, assume valori compresi nell'intervallo 0-1 (valore 0 in assenza di complementarietà e valore 1 in caso di complementarietà assoluta).

Aspetti operativi

Passando all'applicazione del suddetto criterio, ai fini della stima del valore del terreno, considerata l'avvenuta edificazione, le parti costituenti il bene complesso sono, come detto, il terreno *edificato* e l'*edificio su di esso insistente*.

Pertanto, il valore complementare dell'area edificata si determina in funzione del valore del com-

plesso immobiliare (edificio + terreno edificato) e del valore dell'edificio, nel modo seguente:

$$\text{Valore terreno edificato} = \text{Valore del complesso immobiliare (edificio + terreno edificato)} - \text{Valore dell'edificio}$$

Per la stima del valore dell'edificio non è possibile adottare il *metodo comparativo diretto*, largamente utilizzato in Estimo civile, perché esso è applicabile soltanto in presenza di dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima.

Infatti, tale metodo, come noto, consiste sostanzialmente dei seguenti tre momenti operativi:

- Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- Formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che, per caratteristiche, è più vicino.

Nel caso in esame, non sono evidentemente disponibili prezzi di mercato del bene in valutazione (edificio esclusa l'area edificata) e si ricorre pertanto alla metodologia del *valore di riproduzione deprezzato*, largamente utilizzata in Estimo industriale.

Il deprezzamento o degrado di un bene viene determinato in Estimo ogni qualvolta occorre stimare il valore del costo di riproduzione deprezzato, vale a dire il valore del costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre un bene simile a quello di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima stessa esso avrà subito, per effetto essenzialmente dell'uso e dell'obsolescenza.

Generalmente, le cause della diminuzione di valore di un bene nel tempo sono le seguenti:

- *Deperimento fisico* dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.);
- *Deperimento funzionale* dovuto alla progressi-

va diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni;

- *Obsolescenza tecnologica* dovuta all'immissione sul mercato di un nuovo bene, simile al precedente, ma capace di dispiegare maggiore utilità o potenzialità;
- *Obsolescenza di mercato* dovuta ad un abbassamento della domanda da parte dei consumatori.

Inoltre, il deprezzamento annuo dovrebbe coincidere con la quota di ammortamento annua necessaria a reintegrare la diminuzione di valore che annualmente si verifica.

Generalmente, il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ed è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio.

Se l'edificio è stato realizzato in tempi differenti e con materiali eterogenei, il deprezzamento conseguente sarà non del tutto omogeneo.

Nel caso di edificio nuovo, il deprezzamento è evidentemente pari a zero e pertanto il valore di riproduzione deprezzato dell'edificio coincide con il costo di riproduzione a nuovo.

Tale costo, valutabile sia sinteticamente sia analiticamente, sarà comprensivo delle spese relative a tutte le opere civili, le opere impiantistiche, le opere esterne, nonché di tutte le altre spese e oneri.

Ai fini della determinazione del valore del terreno edificato, per quanto su indicato, si definisce il *rapporto di complementarietà economica del terreno edificato rispetto al complesso immobiliare* (edificio + terreno edificato) RC_{TE} , nel modo seguente:

$$RC_{TE} = \frac{V_{TE}}{V_T}$$

V_{TE} = Valore terreno edificato

V_T = Valore complesso immobiliare (edificio + terreno edificato).

Come detto, il rapporto di complementarietà economica del terreno edificato rispetto al complesso immobiliare esprime il livello del legame economico del terreno edificato rispetto al tutto. Inoltre, indicando con V_E il valore dell'edificio (coincidente con il suddetto valore del costo complessivo di riproduzione deprezzato o a nuovo) ed essendo:

$$V_T = V_E + V_{TE}$$

si ha:

$$RC_{TE} = 1 - \frac{V_E}{V_T}$$

Poi, essendo:

$$V_T = \frac{V_{TE}}{RC_{TE}}$$

si ottiene:

$$V_{TE} = \frac{V_{TE}}{RC_{TE}} - V_E$$

$$RC_{TE} \cdot V_{TE} = V_{TE} - RC_{TE} \cdot V_E$$

$$V_{TE}(1,00 - RC_{TE}) = RC_{TE} \cdot V_E$$

Per cui, in definitiva si ha:

$$V_{TE} = \frac{RC_{TE}}{(1,00 - RC_{TE})} V_E$$

Pertanto, in conclusione, fissato il valore del rapporto di complementarietà economica in funzione del tipo di edificio e dell'ubicazione dell'area e determinato il valore di riproduzione deprezzato o a nuovo dell'edificio, si ottiene il valore complessivo del terreno edificato.

Esempio applicativo

È necessario stimare il valore del terreno edificato, di 3.000 mq, su cui insiste un capannone ad uso artigianale. La stima deve essere riferita alla data di ultimazione della costruzione dell'edificio.

Trattandosi di valutazione che riguarda un edificio nuovo, evidentemente non sussiste alcun deprezzamento e pertanto il valore di riproduzione deprezzato del capannone coincide con il costo di produzione a nuovo.

Dal quadro economico di progetto risulta un costo di costruzione del fabbricato pari a Euro 1.200.000,00, comprensivo di opere civili, opere impiantistiche, scarichi fognari, strada di accesso e spese accessorie.

Ai fini della determinazione del richiesto valore del terreno edificato, s'indica con il valore dell'edificio, pari al su indicato valore a nuovo del costo di costruzione per cui si ha:

$$V_T = V_{TE} + V_E$$

dove:

V_{TE} = Valore terreno edificato

V_T = Valore complesso immobiliare (capannone + terreno edificato).

Nella fattispecie, trattandosi di terreno destinato

ad attività artigianali, tenendo conto della sua perifericità e della tipologia della costruzione sovrastante, il rapporto di complementarità economica può ragionevolmente porsi pari all'incirca a 0,20, secondo la più accreditata letteratura estimativa. Per cui, considerando:

$$RC_{TE} = 1 - \frac{V_{TE}}{V_T} = 0,20$$

e sostituendo i valori numerici di RC_{TE} e di V_E nella formula:

$$V_{TE} = \frac{RC_{TE}}{(1,00 - RC_{TE})} V_E$$

si ottiene:

$$V_{TE} = \frac{0,20}{0,80} 1.200.000,00 = \text{Euro } 300.000,00$$

Pertanto, il valore del terreno edificato è pari a Euro 300.000,00 ed il suo valore unitario a 300.000,00/3.000,00 = Euro 100,00/mq mentre il valore del complesso immobiliare (capannone + terreno edificato), alla data di costruzione dell'edificio, è pari a Euro (1.200.000,00 + 300.000,00) = Euro 1.500.000,00.

Sicurezza in cantiere, dall'Ispettorato i chiarimenti sulle sanzioni per violazioni plurime

di Massimo Frontera



IN BREVE

Circolare Inl-Regioni del 18 marzo: per le macchine ante-direttiva non è obbligatorio il manuale integrale ma bastano delle schede di utilizzo

Ai fini delle sanzioni per più violazioni delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, la “categoria omogenea” coincide con la «classe di interessi riguardanti l'ambiente di lavoro» elencata nell'allegato IV del testo unico sulla sicurezza nel lavoro. Per le attrezzature di lavoro “ante direttiva macchine” non è richiesta la redazione integrale del manuale di utilizzo ma sono sufficienti schede tecniche con le norme comporta-

mentali e di sicurezza. Sono questi i principali chiarimenti forniti dall'Ispettorato nazionale del lavoro in materia di sicurezza contenuti nella circolare n. 2668/2025 del 18 marzo scorso redatta in collaborazione con la Conferenza delle Regioni. Si tratta - sottolinea l'Ispettorato - «della prima nota congiunta Inl-Conferenza delle Regioni e delle province autonome come previsto dall'accordo Stato Regioni del 27 luglio 2022

e a seguito del confronto tecnico avvenuto tra Inl e il Gruppo Tecnico Interregionale Salute e Sicurezza sul Lavoro».

Il chiarimento più importante è quello sull'applicazione delle sanzioni a carico del datore di lavoro per le violazioni del Testo unico sicurezza nel caso di più violazioni diversificate aventi la stessa sanzione. Il Dlgs 81/2008 prevede infatti che la violazione di più precetti riconducibili all'unica "categoria omogenea" di requisiti di sicurezza relativi ai luoghi di lavoro «è considerata una unica violazione» e prevede la pena dell'arresto (da due a quattro mesi) o l'ammenda (da 1.000 a 4.800 euro). Il Dlgs 81 aggiunge che «l'organo di vigilanza è tenuto a precisare in ogni caso, in sede di contestazione, i diversi precetti violati». Con la recente circolare, l'Ispettorato, «al fine di procedere uniformemente e correttamente all'applicazione dell'art. 68 comma 2», chiarisce il concetto di «violazione di più precetti riconducibili alla categoria omogenea» e, dunque, all'applicazione di «una unica violazione» nel caso di inosservanza di precetti riconducibili alla già menzionata nozione di «categoria omogenea». «Ogni punto dell'allegato IV - ricorda l'Inl - disciplina i requisiti di sicurezza con riferimento ad una classe di interessi riguardanti l'ambiente di lavoro (stabilità e solidità al punto 1.1, altezza, cubatura e superficie al punto 1.2, pavimenti, muri, soffitti, finestre e lucernari dei locali scale e marciapiedi mobili, banchina e rampe di carico al punto 1.3 ecc.). Pertanto, tutti i precetti che sono ricompresi in ogni singola classe di riferimento, in quanto raggruppati sulla base di un criterio selettivo finalizzato alla tutela di un comune interesse specifico o requisito di sicurezza (la stabilità e la solidità oppure le vie di uscita e di emergenza oppure le porte e portoni ecc.) rientrano nella stessa categoria omogenea».

Ed ecco il chiarimento conclusivo: «alla luce di quanto sopra riportato, si evidenzia chiaramente che la violazione di più precetti rientranti in una medesima categoria (ad esempio 1.1.1 e 1.1.7) non dà luogo ad un concorso materiale di illeciti ma ad una violazione unica. Viceversa, la violazione di più precetti rientranti in diverse categorie (ad esempio 1.1.1 e 1.2.6) comporta la violazione di più illeciti».

Il secondo punto affrontato dall'Ispettorato riguarda il lavoro di accertamento delle violazioni relative alle macchine e alle attrezzature di lavoro "ante direttiva macchine". In capo al datore di lavoro c'è obbligo di valutare i requisiti di sicurezza dell'attrezzatura in base all'allegato V del Dlgs 81, mentre nel Documento di valutazione dei rischi va riportata la valutazione del rischio specifico. Per questo adempimento il datore si rivolge a un tecnico qualificato, il quale rilascia una attestazione. L'Ispettorato ricorda però che questa figura non è prevista dalla legge: «di conseguenza, la mancanza dell'attestazione a firma di un tecnico abilitato per le attrezzature "ante direttiva" non costituisce presupposto per accertarne la non conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all'Allegato V del citato decreto. Pertanto, in sede di ispezione, si dovrà verificare, oltre alla corretta valutazione dei rischi, la conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V». Quanto al datore di lavoro, l'Ispettorato chiarisce che - sempre per le macchine "ante direttiva" - «si ritiene non obbligatorio la redazione integrale del manuale di uso e manutenzione, ma è necessario che il datore di lavoro predisponga schede tecniche/procedure o istruzioni operative, nelle quali siano riportate le norme comportamentali e le misure di sicurezza adottate e le indicazioni indispensabili a garantire la sicurezza dei lavoratori».

Da Uni e Ais il rating per misurare l'approccio sostenibile dei cantieri

di Mauro Salerno



IN BREVE

Lo standard potrà essere usato nei bandi di gara per premiare le imprese che si impegnano a rispettarlo. Già testato da stazioni appaltanti come Snam e Telt e su grandi cantieri Italferr

Un rating per rendere misurabile l'approccio sostenibile di un cantiere e aiutare le stazioni appaltanti ad applicare nuovi filtri, in chiave di efficienza ambientale, per selezionare le imprese chiamate a realizzare le opere pubbliche. Quello che fino a qualche anno fa poteva sembrare un ossimoro, il cantiere sostenibile, potrebbe in qualche modo diventare un obiettivo raggiungibile grazie all'iniziativa messa a punti dalUni (l'ente italiano di normazione volonta-

ria) e l'Associazione infrastrutture sostenibili (Ais). Si tratta della Prassi di riferimento Uni/PdR 172 intitolata «Cantiere sostenibile per le opere infrastrutturali - Strategie, indicatori e buone pratiche», il primo standard che introduce un sistema di rating per misurare e premiare la sostenibilità delle nuove opere nelle fasi di progettazione e di cantierizzazione. I due soggetti che hanno sviluppato il modello sottolineano che lo standard è stato messo a punto

con il contributo di oltre 100 esperti e una trentina di aziende, ed è stato oggetto di sperimentazione da parte di importanti stazioni appaltanti e società quali Italferr, Snam e Telt. Italferr, viene spiegato, ha finora applicato il modello di rating della sostenibilità del cantiere, richiamato dal nuovo standard, a diversi progetti infrastrutturali sottoposti a Valutazione di impatto ambientale. In particolare, il modello è stato adottato relativamente ai progetti di fattibilità tecnico-economica o ai progetti definitivi di diverse opere ferroviarie su tutto il territorio nazionale. Tra queste la Terni-Spoleto, la Andora-Finale in Liguria e anche le opere di connessione al Ponte sullo Stretto.

In una stagione in cui a parola sostenibilità è spesso un vuoto lustrino di slogan stucchevoli, l'obiettivo di questa prassi di riferimento è quello di colmare un vuoto, dicono i promotori, «rispondendo a due esigenze fortemente sentite dalle stazioni appaltanti: assicurare la sostenibilità delle grandi opere infrastrutturali sin dal loro concepimento; disporre di un potente strumento di dialogo con le comunità locali e con i portatori di interesse sui territori». Un punto di partenza che in futuro dovrebbe provare a codificare una norma volontaria definitiva.

La Uni/Pdr 172 si basa sui 33 indicatori individuati da Ais che coprono l'intera vita del cantiere, dai primi stadi progettuali fino alla chiusura dei lavori, rispondendo a obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale quali:

- Contenimento delle emissioni: riducendo le emissioni di CO2 e altri inquinanti attraverso l'adozione di tecnologie verdi e pratiche di gestione efficienti.
 - Tutela dei profili naturali, storici e paesaggistici: minimizzando l'impatto su territori, biodiversità ed ecosistemi.
 - Promozione del riuso e del riciclo: promuovendo l'economia circolare attraverso il recupero e il riutilizzo dei materiali e limitando la produzione di rifiuti.
 - Coinvolgimento degli stakeholder: favorendo il dialogo e l'ascolto delle istanze promosse dalle comunità coinvolte.
- Nelle intenzioni la Pdr dovrebbe svolgere il ruolo di

nuovo uno strumento di valutazione, da inserire nei capitolati di gara, relativamente ai principali indicatori di sostenibilità sia in fase di progettazione sia di costruzione. «Prevedendo una premialità per chi scelga di operare secondo la prassi - spiegano i promotori - le stazioni appaltanti pubbliche potranno selezionare progettisti e imprese utilizzando come riferimento il nuovo sistema di rating e selezionando le imprese che adottino soluzioni innovative per la riduzione delle emissioni di CO2, il riuso dei materiali, la gestione intelligente dei rifiuti e la protezione del territorio».

«Questo non è solo l'avvio di un processo normativo volontario, ma un vero e proprio cambio di paradigma per il settore delle infrastrutture. Per la prima volta, i progetti potranno veder premiate performance di sostenibilità espresse nelle fasi di cantiere, secondo standard e criteri riconosciuti» ha detto Lorenzo Orsenigo, presidente di Ais, alla conferenza stampa di presentazione dell'iniziativa. «Auspichiamo - aggiunge Orsenigo - che la Uni/Pdr 172 possa essere un benchmark in sede di gara, riconoscendo la sostenibilità come fattore premiale. Vorremmo invitare le stazioni appaltanti a riconoscere e premiare i progetti che incarnano un approccio più responsabile e orientato alla creazione di valore per l'ambiente e la comunità». Lo standard, ha sottolineato, Patrizia Vianello, coordinatrice del Gruppo di Lavoro Ais sul cantiere sostenibile - «favorisce i compiti di verifica anche attraverso l'integrazione con modelli digitali quali ad esempio il Bim (Building information modeling) e il Digital Twin, che offrono strumenti potenti per monitorare e migliorare continuamente le performance ambientali, ottimizzare la logistica e garantire la sicurezza sul posto di lavoro». Le norme mirate al raggiungimento di obiettivi di sostenibilità, ha concluso il presidente Uni Giuseppe Rossi, «sono state circa il 22% del totale delle norme pubblicate negli ultimi cinque anni. Per coerenza, e perché ci crediamo, ci impegniamo nell'applicazione di questi standard anche all'interno dell'Uni stesso».

Terremoti, le frontiere sono la sensoristica e i satelliti

di Giampaolo Colletti



IN BREVE

Avanzano le tecnologie, ma «la cosa importante è la progettazione ed esecuzione secondo norme antisismiche» ricorda Pinho (Università Pavia)

Guardare verso l'alto e non più in basso. Per proteggerci meglio dai rischi più frequenti e imprevisi dei movimenti sismici dovremo spostare i nostri punti di osservazione dalla terra al cielo, dalla materia ai sensori. Può sembrare un paradosso, ma scienziati e ricercatori stanno orientando da tempo gli sforzi all'analisi e al monitoraggio dei dati, quelli che vengono letti e tradotti dai dispositivi in volo sopra le nostre

teste, droni o satelliti. Un modo per prevenire i rischi legati ai terremoti. Così nasce Modisat, piattaforma sviluppata nel progetto finanziato dall'Agenzia Spaziale Italiana e che sfrutta metodi di analisi automatizzati grazie a sensori ad alta risoluzione e a tecnologie satellitari per monitorare le infrastrutture. Ma c'è anche Ainspect, sistema avanzato basato sull'adozione dei droni con un innesto di intelligenza artifi-

ciali per le ispezioni degli edifici. Insomma, per comprendere potenziali rischi sismici si va dallo spazio fisico nel quale abitiamo allo Spazio dei dispositivi.

Pinho: «Rendere edifici e comunità resilienti»

«L'utilizzo di tecnologie avanzate e di reti di sensoristica intelligente sta decisamente trasformando l'approccio alla prevenzione e al monitoraggio dei terremoti e dell'ambiente costruito. L'obiettivo è rendere edifici e comunità resilienti con sistemi che rilevino tempestivamente un evento sismico e ne monitorino gli effetti sulle strutture, attivando eventuali allarmi o interventi automatici», afferma Rui Pinho, professore di ingegneria strutturale all'Università di Pavia e vicepresidente della Fondazione Eucentre.

Questo centro nasce nel lontano 2003 grazie a Protezione Civile, Università di Pavia, Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (Ingv) e Scuola Universitaria Superiore Pavia (Iuss). Qui si contano un centinaio di ricercatori nel campo dell'ingegneria sismica. Nei laboratori sperimentali sono presenti tavole vibranti uniche al mondo.

Myanmar, potenza 44mila volte maggiore dei Campi Flegrei

D'altronde in queste ore l'aspetto legato al monitoraggio degli edifici – sia legato ai materiali di costruzione e di rinforzo, sia associato ai sensori hi-tech – è tornato di stretta attualità.

Il terremoto di magnitudo 7.7 che ha colpito il Myanmar, nel sud-est asiatico, è stato devastante e ha avuto ripercussioni anche in Paesi limitrofi come Thailandia, Cina, India e Bangladesh. È stato 44mila volte più potente rispetto al sisma di magnitudo 4.6 avvenuto il 13 marzo ai Campi Flegrei. In questo caso lo sciame si-

smico è terminato, ma se ne continua a parlare. Così anche in Italia si moltiplicano startup e spinoff universitari per la protezione sismica e per far fronte alle emergenze ambientali. «La ricerca sta puntando all'analisi ad ampio spettro di materiali innovativi che tengano conto anche dell'impatto ambientale, ma la cosa più importante è sicuramente un'adeguata progettazione ed esecuzione secondo le norme antisismiche vigenti e in aggiornamento», precisa Pinho. Si converge su soluzioni innovative, efficaci ed economicamente accessibili. «Una priorità è l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente con tecnologie non invasive installabili senza interruzione delle attività. Parallelamente la digitalizzazione consente l'uso dell'intelligenza artificiale per monitoraggio, analisi sismiche, riconoscimento dei danni e progettazione ottimizzata. Ma stanno emergendo due approcci sinergici: lo smart manufacturing migliora la resistenza intrinseca degli edifici, mentre la sensoristica intelligente è orientata al monitoraggio in tempo reale. Il primo comprende tecniche digitali e costruttive avanzate come prefabbricazione, stampa 3D e robotica in cantiere, con benefici in termini di qualità e sicurezza, soprattutto per nuove costruzioni. Il secondo consente la gestione attiva del rischio tramite sensori e sistemi di allarme, anche su edifici esistenti», conclude Pinho. La sfida diventa sistemica e la prevenzione passa dal gioco di squadra e quindi da alleanze tra più attori.

A Bologna laboratorio rinnovato dopo sisma del 2012

Da Pavia a Bologna. Qui già negli anni '70 nasce il laboratorio universitario di ingegneria strutturale e geotecnica, rinnovato dopo il terremoto in Emilia del 2012. «Oggi si parla di data center e della necessaria sicurezza informatica, ma

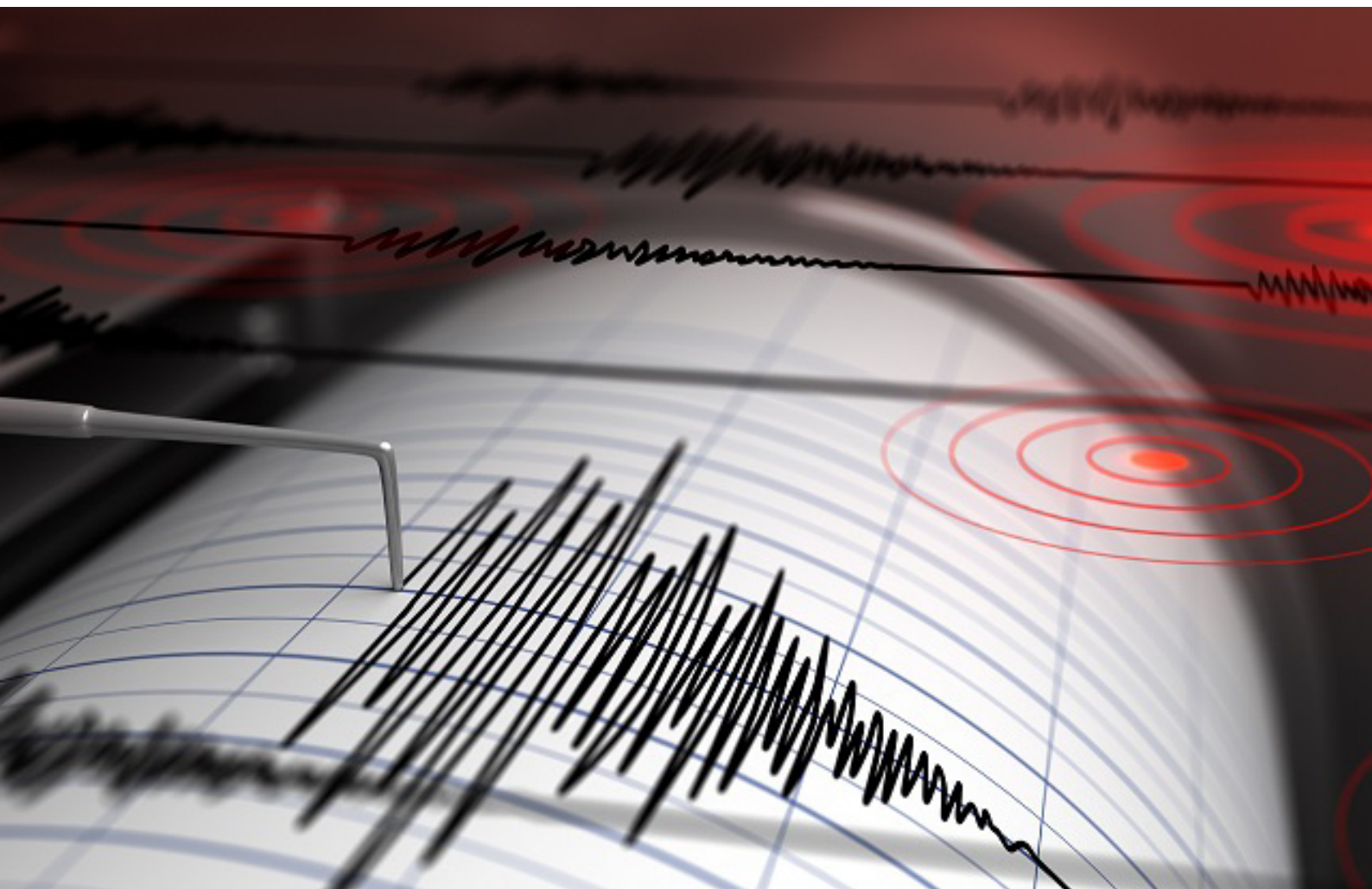
accanto a questa deve essercene un'altra legata alle soluzioni antisismiche. Le infrastrutture tecnologiche sono da preservare anche nella loro fisicità», afferma Claudio Mazzotti. Per questo professore di tecnica delle costruzioni dell'Università di Bologna si deve fare innovazione su quella linea continua che tiene dentro le tecnologie dei materiali e quelle digitali. «Relativamente alle nuove costruzioni il settore della ricerca sta sviluppando tecnologie innovative in grado di ottimizzare il comportamento sismico delle strutture. Sono allo studio sistemi a basso danneggiamento dove il degrado viene forzato a concentrarsi in zone fusibili facilmente sostituibili oppure tecnologie di controllo attivo delle vibrazioni strutturali o componenti

strutturali in grado di dissipare grandi quantità di energia, attenuando il danno alla struttura». Ma contano più le soluzioni legate agli smart manufacturing o le innovazioni hi-tech legate ai sensori?

«La sensoristica avanzata, miniaturizzata e a basso costo sta ampiamente diffondendosi in maniera pervasiva nelle strutture, consentendo lo sviluppo di sistemi costruttivi smart e di monitoraggio avanzato delle prestazioni.

È un percorso che tiene dentro il prodotto con il lavoro sui nanomateriali, ma anche sui sensori di ultima generazione», dice Mazzotti. Dal mattone al sensore che integra small e big data, si potrebbe dire.

La logica è prevenire, prima di agire.



Post-calamità, approvata la Legge quadro per la ricostruzione

di Mauro Calabrese



IN BREVE

Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 1° aprile 2025, n. 76, la Legge 18 marzo 2025, n. 40, «Legge quadro in materia di ricostruzione post-calamità», in vigore dal giorno successivo, quale strumento normativo organico per il coordinamento delle procedure e delle attività di ricostruzione nei territori colpiti da eventi calamitosi di origine naturale o derivanti dall'attività dell'uomo per i quali sia cessato o sia stato revocato lo stato di emergenza di rilievo nazionale e per i quali ricorrano le condizioni per la deliberazione dello nuovo «stato di ricostruzione di rilievo nazionale»

Gli obiettivi cui mira il nuovo strumento normativo sono il superamento della frammentazione e dispersione normativa applicabile in caso di ricostruzione post-calamità, accentrando i compiti di coordinamento, fatte salve le competenze e le attività proprie del Servizio Nazionale della Pro-

tezione Civile, anche con il ricorso a strumenti emergenziali e alla disciplina di apposite figure di Commissari straordinari, oltre a semplificare le procedure assicurando tempi certi per la ricostruzione e la ripresa economico-sociale dei territori colpiti, senza tralasciare la tutela della legalità,

con un sistema di controlli e vincoli per il corretto impiego dei soldi pubblici.

Ricostruzione nazionale

Tra le principali novità viene disciplinato l'istituto della dichiarazione di «stato di ricostruzione di rilievo nazionale» da parte del Dipartimento della Protezione Civile, quando risulti l'inadeguatezza degli ordinari strumenti di protezione civile e si preveda una complessiva revisione dell'assetto urbanistico e edilizio delle aree colpite, individuando esattamente l'estensione territoriale e la durata, non superiore a cinque anni, prorogabile fino a 10 anni.

La dichiarazione si basa sulla adeguata ricognizione dei fabbisogni per il ripristino delle strutture e delle infrastrutture pubbliche e private, anche sportive, danneggiate, degli interventi di riduzione del rischio residuo e messa in sicurezza per far fronte alle conseguenze dell'evento, nonché dei danni subiti dalle attività economiche e produttive, dai beni culturali e paesaggistici e dal patrimonio edilizio, sulla base dei dati e delle informazioni disponibili al Dipartimento della Protezione Civile.

Commissario e coordinamento

La fase di ricostruzione prevede, quindi, la nomina di apposito Commissario straordinario per la ricostruzione dei territori colpiti da eventi calamitosi, disciplinando esattamente la nomina, le funzioni e i poteri, con l'istituzione di una «struttura di supporto», la cui costituzione, organizzazione e disciplina è adottata con Dpcm, per l'effettivo passaggio delle attività e delle funzioni, nonché le relative risorse finanziarie, da parte del commissario delegato per l'emergenza, prescrivendo che l'operatività del Commissario e della struttura sia basata su un apposito piano generale pluriennale degli interventi, nel limite delle risorse previste.

Parallelamente alla definizione dei poteri commissariali e a supporto del Commissario, la Legge prevede l'istituzione, la composizione, i compiti e le funzioni della apposita Cabina di coordinamento per la ricostruzione, deputata all'integrazione progressiva delle misure di ricostruzione pianificate, al monitoraggio dell'avanzamento dei processi di ricostruzione e alla definizione del piano generale pluriennale di interventi, oltre alla definizione dei criteri per l'adozione delle misure necessarie per favorire e regolare il proseguimento dell'esercizio delle funzioni commissariali in via ordinaria, oltre alla redazione di piani speciali di ricostruzione pubblica, nel solco di un indirizzo unitario dettato con apposite direttive della Presidenza del Consiglio dei Ministri, cui sono attribuite oltre alle funzioni di indirizzo e coordinamento, anche quelle di programmazione, gestione, finanziamento e monitoraggio della ricostruzione nei territori colpiti.

Fondi ricostruzione

Per assicurare il corretto finanziamento degli interventi di ricostruzione e il funzionamento delle macchine commissariali, vengono esattamente disciplinate le fonti, con l'istituzione nello stato di previsione del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Mef), di un Fondo per la ricostruzione e del Fondo per le spese di funzionamento dei Commissari straordinari alla ricostruzione, cui sono assegnate le risorse da trasferire alla Presidenza del Consiglio, e con l'apertura presso la tesoreria dello Stato di un'apposita contabilità speciale intestata al Commissario straordinario.

Ricostruzione pubblica e privata

La Legge quadro passa quindi a disciplinare nel dettaglio le misure concrete per la ricostruzione, con disposizioni comuni per la ricostruzione sia pubblica che privata, regolando gli interventi su

centri storici, su centri e nuclei urbani e rurali e la ricostruzione, ripristino o riparazione dei beni danneggiati di proprietà privata, con particolare riguardo alle procedure per la concessione e l'erogazione dei contributi per la ricostruzione privata, prevedendo la predisposizione di appositi piani speciali delle opere pubbliche, dei beni culturali, degli interventi sui dissesti idrogeologici, delle infrastrutture ambientali danneggiate e, in ultimo, delle infrastrutture statali.

Vengono in particolare disciplinate la selezione e le funzioni dei soggetti attuatori degli interventi di riparazione, ripristino e ricostruzione relativi alle opere pubbliche, comprese le opere legate alla viabilità, e ai beni culturali, prevedendo espressamente per i Commissari di avvalersi della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici prevista dalla Legge n. 145 del 2018, oltre all'istituzione di una Conferenza permanente tra tutte le Autorità competenti nei territori in cui sia stato dichiarato lo stato di ricostruzione per accelerare la progettazione, l'approvazione e la realizzazione delle opere, sostituendo il rilascio di ogni parere, intesa, concerta, nulla osta o altri atti di assenso previsti.

Centrale unica

Sempre per assicurare coordinamento, velocità degli interventi e oculatezza nell'impiego dei fondi, la normativa prevede che i soggetti attuatori, per la realizzazione degli interventi pubblici relativi alle opere pubbliche e ai beni culturali di propria competenza, si avvalgano anche di una Centrale Unica di committenza, nei limiti delle risorse stanziare per la ricostruzione.

Tutela ambientale

Il Capo III della Legge è espressamente dedicato alle misure per la tutela ambientale, disciplinando la progettazione e la realizzazione degli inter-

venti previsti dall'apposito piano speciale delle infrastrutture ambientali danneggiate dalle calamità, tramite convenzioni con le società di gestione dei servizi pubblici territoriali o le società in house delle Amministrazioni centrali, regolando il trattamento e trasporto dei materiali derivanti dall'evento calamitoso, per una celere rimozione delle macerie, classificate come rifiuti urbani, individuando le risorse necessarie e disciplinando, tra le altre, la gestione dei resti di beni di interesse architettonico, artistico e storico, nonché dei materiali vegetali, la raccolta e il trasporto dei materiali e la demolizione degli edifici di interesse architettonico, artistico e storico.

Disposizioni specifiche riguardano la possibilità di utilizzare impianti mobili di selezione e recupero e le modalità di rendicontazione dei materiali gestiti, gli obblighi gestori dei siti di deposito temporaneo e dei rifiuti urbani indifferenziati prodotti nei luoghi adibiti all'assistenza alla popolazione, con particolare attenzione al trattamento e gestione dei rifiuti contenenti amianto, perseguendo l'obiettivo di minimizzare i costi e lo smaltimento dei rifiuti, massimizzando al contrario il recupero dei materiali, per il loro riutilizzo diretto ovvero la cessione per ricavare risorse da impiegare nei Comuni da cui provengono.

Tutela dei lavoratori

Il successivo Capo IV è dedicato alle disposizioni per il controllo e la trasparenza, sottoponendo i provvedimenti commissariali al controllo preventivo della Corte di Conti, nonché per la tutela dei lavoratori, da un punto di vista contrattuale, assicurativo e disciplinando le soluzioni alloggiative durante gli interventi di ricostruzione, compresi quelli di riparazione, ripristino e ricostruzione di edifici privati danneggiati o distrutti dagli eventi calamitosi per i quali siano concessi contributi pubblici.

Per quanto riguarda i risarcimenti assicurativi, la Legge prevede una apposita procedura di liquidazione anticipata parziale del danno a favore dei soggetti che hanno stipulato una polizza assicurativa per la copertura dei danni a beni, mobili e immobili, strumentali all'esercizio dell'attività di impresa, nel limite del 30% del danno indennizzabile, così da sostenere gli interventi per la ripresa delle attività produttive e imprenditoriali.

Sistema produttivo

Sempre per assicurare il mantenimento dell'occupazione e il pieno recupero della capacità produttiva, ma anche per il contrasto allo spopolamento delle aree colpite, è previsto il ricorso agli strumenti straordinari, quali le misure di sostegno

e reindustrializzazione e la riqualificazione delle aree di crisi industriali ovvero altri interventi per lo sviluppo diretto alla valorizzazione delle risorse territoriali, ricorrendo alle specifiche fonti di finanziamento.

In ultimo, la Legge delega il Governo a definire gli schemi assicurativi diretti indennizzare persone fisiche e imprese per i danni al patrimonio edilizio causati da calamità naturali e eventi catastrofali, individuando i soggetti aventi diritto e la tipologia di immobili, i rischi assicurabili e i danni indennizzabili, con i relativi massimali, anche formando un apposito ruolo di esperti per la stima economica dei danni prodotti da eventi calamitosi, anche coinvolgendo le imprese direttamente interessate per lo sviluppo degli appositi contratti assicurativi.



Il fotovoltaico italiano esplora la via dell'efficienza e della flessibilità

di M.Cristina Ceresa



IN BREVE

I laboratori di ricerca italiani si concentrano sulle celle solari di perovskite superando il solare tradizionale al silicio

I laboratori di ricerca italiani in tema di fotovoltaico ce la stanno mettendo tutta per creare le basi scientifiche e riuscire a sviluppare una filiera nazionale ed europea. Pure di nuova generazione, ovvero superando il solare tradizionale al silicio che sta raggiungendo il limite di efficienza, oltre a mostrare come la propria natura rigida e pesante ne impedisca l'utilizzo per tutte le applicazioni.

Quasi 85 gigawatt entro il 2035

E quindi ecco che ci si sta concentrando sulle celle solari di perovskite, interessanti per la loro efficienza, leggerezza e flessibilità, ma anche, almeno sulla carta, per un prezzo di produzione relativamente basso. Lo afferma l'ultimo rapporto di IDTechEx "Perovskite Photovoltaic Market 2025-2035" che prevede che le installazioni annuali di fotovoltaico a perovskite raggiungeranno una ca-

pacità di produzione di energia di quasi 85 GW entro il 2035.

È improbabile, dicono gli esperti, che le celle solari a perovskite a giunzione singola sostituiscano direttamente tutta la tecnologia solare al silicio, tuttavia, dovrebbero essere preferite per le applicazioni emergenti dove esistono limiti di peso e dove è richiesta flessibilità.

Soluzioni ibride

Certo è che vanno risolti ancora dei problemi. Nel frattempo, si fa strada anche una sorta di via di mezzo: ovvero un solare tandem perovskite/silicio. E sempre IDTechEx prevede che entro il 2035 i moduli solari in tandem perovskite/silicio saranno comparabili in termini di prezzo con quelli in silicio a giunzione singola.

Le previsioni potrebbero non tenere conto della politica d'oltreoceano, ma tra gli addetti ai lavori dell'energia rinnovabile sta prevalendo un sentimento positivo: «Dobbiamo fare affidamento su un percorso verso la decarbonizzazione ormai avviato, condiviso e coordinato a livello pressoché globale che punta a favorire la consapevolezza, l'interesse dell'industria a investire su nuove tecnologie, l'accettabilità sociale e una maggiore disponibilità da parte degli utilizzatori finali, ossia i cittadini, a modificare le proprie abitudini ed assumere un ruolo attivo e propositivo». È questo il parere di Giulia Monteleone, ricercatrice Enea.

Enea punta a un'efficienza del 30%

Il team che guida come direttrice del dipartimento Enea Tecnologie Energetiche e Fonti Rinnovabili punta a realizzare moduli con efficienze prossime al 30%, superiori rispetto ai valori attuali che mediamente si aggirano nel range 20-22% perché

come ci spiega questo «potrà contribuire a incrementare la capacità produttiva degli impianti fotovoltaici a parità di spazio occupato dagli stessi impianti. Limitando così l'utilizzo del suolo garantendo al tempo stesso la crescita della penetrazione della fonte rinnovabile negli usi finali». Ed è qui che è nata la cella tandem perovskite/silicio con la quale sono state dimostrate in laboratorio efficienze maggiori del 30%.

La ricerca a Bolzano

Intanto, a Bolzano da qualche mese è attivo il laboratorio di Eurac Research, realizzato con fondi Pnrr assegnati al Partenariato Esteso Nest - Network 4 Energy Sustainable Transition, pensato per supportare le aziende nello sviluppo di moduli fotovoltaici fuori standard.

Qui i test prevedono un'accurata scelta degli ingredienti.

Quanta luce fanno passare gli strati che proteggono le celle? Come si comportano con la temperatura e quanto velocemente invecchiano? Le celle - ci spiegano - vengono disposte su fogli di teflon e collegate con il nastro conduttivo che raccoglierà l'energia elettrica che producono. Poi vengono avvolte dai cosiddetti "incapsulanti", materiali polimerici che hanno la funzione di proteggerle. A questo punto si aggiungono gli strati esterni: il supporto alla base e il vetro di copertura che può essere trasparente o colorato per integrarsi meglio con l'architettura dell'edificio.

Il modulo così assemblato finisce nel laminatore, un forno che deve cuocere alla temperatura giusta e solo per il tempo necessario, in modo da non danneggiare il prodotto finale. Pronto per essere analizzato in laboratorio ma anche nell'area esterna che riproduce un impianto reale.

I Ctu precipitano a quota 54mila. In arrivo la revisione delle tariffe

di Valentina Maglione e Valeria Uva



IN BREVE

Con il passaggio all'Albo unico telematico persi oltre due terzi dei consulenti tecnici d'ufficio. Entro marzo la fine dei lavori della commissione incaricata di aggiornare i compensi fermi da 23 anni

A distanza di un anno dal primo popolamento, sono 54.249 i consulenti tecnici d'ufficio (Ctu) e 9.622 i periti iscritti (al 7 marzo) al nuovo Albo unico telematico. Nei fatti, la platea da cui i magistrati possono attingere gli esperti per chiarire gli aspetti tecnici dei giudizi si è ridotta di due terzi rispetto agli oltre 183mila Ctù e periti censiti nel 2023 nei vecchi albi analogici tenuti presso i singoli tribunali. Il calo è avvenuto proprio nel passaggio dagli elen-

chi cartacei alla piattaforma centralizzata digitale, prescritto dalla riforma Cartabia, che ha imposto anche ai vecchi Ctù di attivarsi e re-iscriversi all'Albo unico (la prima scadenza era fissata al 4 marzo 2024), senza travasi automatici. Evidentemente molti hanno preferito abbandonare questa attività. Una scelta su cui ha senz'altro pesato il nodo dei compensi, fermi da 23 anni, ma che ora sono vicini a una revisione.

Le ragioni del calo

Nell'Albo telematico le rappresentanze di molte professioni sono contenute. Ad esempio sono solo 5.151 in tutta Italia i geometri nell'Albo Ctu, gli psicologi 1.319 e i medici 6.124. Tra le categorie più rappresentate resistono commercialisti ed esperti contabili: 16.638, il 31% degli iscritti all'Albo Ctu.

Del resto, risale al 2002 (decreto 30 maggio del ministero della Giustizia) l'ultimo aggiornamento dei compensi di Ctu e periti: sia quelli (fissi o variabili) collegati all'attività svolta, sia quelli orari (detti "a vacanza"). È infatti rimasta lettera morta la previsione del Testo unico delle spese di giustizia (articolo 54 Dpr 115/2002) che impone un adeguamento triennale in base agli indici Istat dei prezzi al consumo. Così, la tariffa a tempo è ancora oggi pari a 14,68 euro nelle prime due ore e a 8,15 nelle due successive (4,075 l'ora). Differenza, peraltro, appena dichiarata incostituzionale dalla Consulta (sentenza n. 16/2025).

Per aggiornare gli onorari, il ministero della Giustizia ha istituito a dicembre 2023 una commissione, che dovrebbe concludere i lavori entro fine mese. Sul tavolo non c'è solo l'adeguamento Istat dal 2002, che già vale un aumento di circa il 40 per cento. Molti Ordini hanno chiesto di guardare ai compensi indicati dai decreti parametri, se aggiornati. Ma l'obiettivo è anche il riconoscimento di attività nuove.

Non è solo il fattore economico a far desistere i potenziali consulenti. «Serve una formazione giuridica di base – precisa Giorgio Granello, consigliere di Confassociazioni e membro della commissione di revisione degli onorari – per questo lavorando a un accordo tra diversi Ordini per l'aggiornamento comune sugli aspetti giuridici».

Le richieste dei professionisti

Disomogeneità nelle liquidazioni delle parcelle

da un tribunale all'altro e nuove attività sono tra le difficoltà che i commercialisti hanno segnalato alla commissione. «Anche per incarichi identici i compensi sono molto diversi – precisa Giovanna Greco, consigliere del Cndcec con delega alle funzioni giudiziarie e ADR – in alcuni tribunali si applica spesso la norma che dimezza gli importi, in altri quella che li raddoppia, ovvero l'articolo 52 del Testo unico spese di giustizia, uno strumento per riallineare i compensi a valori adeguati, visto il mancato aggiornamento». I commercialisti sono spesso consultati per l'analisi dei rischi crediti, nelle procedure concorsuali, nel controllo di gestione e nella contabilità aziendale. «Ma ci sono tante nuove attività non contemplate nelle tariffe – aggiunge Greco – tra cui la crisi d'impresa, le verifiche sugli adeguati assetti organizzativi e su modelli 231 o procedure di risk assessment e risk management».

Quando manca il riferimento tariffario il giudice ricorre al compenso orario, che dovrebbe essere utilizzata in via residuale. «Le nuove attività per gli ingegneri sono così numerose che ormai il compenso a vacanza non è più un'eccezione», commenta Carla Cappiello, consigliere del Consiglio nazionale ingegneri con delega all'ingegneria forense. Mancano, ad esempio, tutte le attività relative all'informatica. Ma anche le perizie in tema di acustica o quelle sui sinistri stradali sono molto più complesse di un tempo. «Il compenso liquidato agli ingegneri è spesso quello di 4,075 euro l'ora, indecoroso anche per le responsabilità che si assume il professionista».

Anche per le attività medico-legali «si usa molto il compenso a vacanza di 4,075 euro l'ora, perché le attività nei giudizi per responsabilità medica, oggi numerosi, non sono tipizzate nel tariffario», incalza Alessandro Bonsignore, presidente dell'Ordine dei medici di Genova e delegato per la Fnomceo ai rapporti con il Ministero. «Abbiamo

mo stimato che la tariffa oraria adeguata sarebbe di 40 euro ed è questa la proposta che abbiamo presentato alla commissione, insieme alla revisione degli importi fissi. Tuttavia, riteniamo che il sistema delle tariffe orarie dovrebbe diventare esclusivo, perché più semplice e chiaro: potrebbe anche facilitare il lavoro degli uffici e accelerare i pagamenti, che in alcuni casi ora arrivano anche dopo anni».

I compensi vanno aggiornati anche perché le norme attuative della riforma Cartabia «hanno regolato in modo puntuale le attività dei Ctu,

prevedendo una formazione specifica», spiega il presidente del Consiglio nazionale degli psicologi, David Lazzari: «A fronte di requisiti sempre più stringenti non c'è un riconoscimento economico. Manca persino un adeguamento alla legge dell'equo compenso, il che finisce per squalificare questa attività e allontanare i professionisti». Ma rivedere i compensi non basta: «Spesso i giudici minorili, di fronte a situazioni di disagio che non consentono di pagare i professionisti, si rivolgono ai servizi sanitari: occorre trovare soluzioni per non gravare su queste strutture».



Tariffe Ctu, oltre ai tetti vanno riviste le norme

di Paolo Frediani



IN BREVE

La commissione ministeriale istituita a dicembre 2023 dovrebbe presentare a breve la sua proposta

È grande l'attesa nel mondo dei tecnici forensi per la revisione delle tariffe per Ctu e periti, su cui sta lavorando la commissione ministeriale istituita a dicembre 2023 e che dovrebbe presentare la sua proposta. In questi anni infatti i consulenti hanno operato con tariffe gravemente inadeguate e incomplete: tanto che, più che una mera rideterminazione dei valori, sarebbe necessario un nuovo impianto normativo.

A dettare le norme è stata, 45 anni fa, la legge 319 del 1980, poi quasi integralmente abrogata dal Testo unico delle spese di giustizia (Dpr 115 del 2002), mentre le tabelle con la misura degli onorari risalgono al Dpr 820 del 1983; sono poi seguiti decreti di solo aggiornamento degli onorari.

Né in questi anni si è proceduto all'adeguamento triennale Istat dei compensi.

Il risultato è che oggi le vacanze ammontano a 14,68 euro ogni due ore. Mentre, per i compensi in percentuale, nelle tabelle è spesso previsto un tetto massimo di 516.456,90 euro: così, ad esempio, il Ctu percepisce lo stesso compenso per la stima di un immobile di valore pari a 6 milioni di euro e per la stima di un altro immobile che vale 516.456,90 euro. Infine, per le tariffe a importi, il tetto è spesso fissato a 970,42 euro.

Molto bassi sono gli onorari in ambito medico: per visite medico-legali con relazione l'onorario è fino a 145,12 euro e si ferma a 387,86 euro in materia psichiatrica o criminologica.

Inoltre, le tabelle non comprendono attività che negli odierni accertamenti peritali sono divenute costanti: si pensi alla redazione di attestati di prestazione energetica degli alloggi, agli accertamenti patrimoniali o ancora alle attività finalizzate alla conciliazione della controversia, incarichi che oramai tutti i magistrati affidano ai consulenti nella speranza di definire la controversia.

Sono criticità che la commissione potrebbe risolvere attraverso:

- la previsione di un aumento delle misure minime e massime degli onorari, delle aliquote percentuali, della misura delle vacanze e degli onorari fissi;
- l'inserimento nelle tabelle di settori di attività attualmente assenti che il progresso e le innovazioni tecnico-scientifiche richiedono;
- l'inserimento ex-novo di tabelle dedicate ad ambiti di attività importanti e oggi assenti (come l'attività di conciliazione).

Se la fonte normativa scelta lo consentirà, anche il Dpr 115/2002 dovrebbe essere oggetto d'intervento su più fronti: in particolare, andrebbero rivisti il regime delle spese del consulente, l'aumento dell'onorario e le responsabilità del magistrato per le liquidazioni da lui ordinate e andrebbe inserito anche un termine entro il quale emettere il decreto di liquidazione a favore dell'ausiliario.

Tutto ciò anche per contribuire al mantenimento nelle delicate funzioni di quei professionisti più preparati e affidabili e per recuperare il corretto equilibrio tra le funzioni di magistrato e di ausiliario.

Geometri, vecchiaia anticipata per le iscritte negli anni '80

di Federica Micardi



IN BREVE

Regime agevolato temporaneo per le professioniste che raggiungono i requisiti anagrafico-contributivi per l'accesso alla pensione di vecchiaia anticipata

Opzione donna entra in Cassa geometri: l'ente di previdenza ha previsto un regime agevolato temporaneo, dal 2025 al 2035, per le professioniste che raggiungono i requisiti anagrafico-contributivi per l'accesso alla pensione di vecchiaia anticipata.

Nei prossimi dieci anni alle donne geometra viene ridotto l'abbattimento della quota reddituale portandolo dall'1% allo 0,5% per ogni mese di

anticipo rispetto all'età di 67 anni. Allo stesso tempo, anche la quota minima di abbattimento viene dimezzata dal 12% al 6%.

L'intervento, che ha ottenuto il nullaosta ministeriale, mira a tutelare quella fascia di professioniste che hanno iniziato l'attività negli anni '80 e '90, in un contesto sociale penalizzante per il genere femminile. Una situazione che ha inciso sulla loro capacità reddituale. In base alle

rilevazioni condotte dalla Cassa, il reddito delle donne professioniste iscritte in quegli anni è inferiore tra il 30% e il 50% - a seconda dell'area geografica - rispetto a quella dei colleghi uomini.

Per il presidente della Cassa Diego Buono questa possibilità compensa, in parte, gli effetti discriminatori che 30-40 anni fa hanno leso i diritti delle donne geometra.

